

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

# PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 95/2018

promossa da **Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.**  
contro **Società Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa in liquidazione**



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'esperto  
**geom. Alberto Raffi**

Cremona, lì 11 settembre 2019



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### 1. PREMESSA, QUESITO DEL GIUDICE ED OPERAZIONI PRELIMINARI

Con proprio decreto del 25 marzo 2019, l'Ill.mo sig. Giudice (GOP) avv. Nunzia Corini, nel procedimento esecutivo immobiliare di cui sopra, nominava esperto il sottoscritto geom. Alberto Raffi, disponendo che il giuramento di rito avvenisse con procedura "telematica" da depositare entro il 7 giorni dalla comunicazione del provvedimento.

Nel medesimo decreto il Giudice disponeva che l'esperto:

*prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;*

*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, comma 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- 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;*
- 8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*



*alleggi 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, comma 3 disp. att. c.p.c.;*

*riferisca immediatamente al giudice circa 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;*

Inoltre il Giudice fissava udienza l'8 luglio 2019 alle ore 10.30 per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti.

Il sottoscritto geom. Alberto Raffi, dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico in data 17 maggio 2019, iniziava le operazioni peritali con l'acquisizione degli atti del procedimento e l'analisi delle stesse. Successivamente contattava l'IVG Cremona (custode giudiziario) per acquisire ulteriori informazioni e concordare le modalità di accesso al bene, contattava inoltre la Società esecutata, nella persona del Liquidatore, rag. Enrico Fusè, per raccogliere documentazioni ed ulteriori informazioni in merito. In data 23 maggio 2019 l'esperto avanzava al Giudice richiesta di proroga dei termini per lo svolgimento dell'incarico. Il Giudice, con proprio provvedimento del 17 giugno 2019, concedeva termine all'esperto fino al 10 settembre 2019 per il deposito della perizia e differiva l'udienza al 7 ottobre 2019 alle ore 10.45. Successivamente l'esperto, ricevuta dal custode giudiziario la disponibilità di accesso ai beni in data 26 giugno 2019, disponeva l'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo per il 4 luglio 2019 alle ore 8.30 (previa comunicazione inviata a mezzo PEC alle parti ed al custode giudiziario in data 28 giugno 2019). Alla data fissata per il sopralluogo l'esperto effettuava l'accesso al bene e, con successivi ulteriori sopralluoghi in data 12 agosto 2019 e 7 settembre 2019, eseguiva i necessari rilievi architettonico e fotografico.

L'esperto provvedeva altresì verifica catastale degli immobili mediante ottenimento delle documentazioni dall'Agenzia delle Entrate - Territorio, alla verifica edilizio-urbanistica mediante acquisizione dei provvedimenti edilizi dal Comune di Torre de' Picenardi, al controllo della presenza degli attestati di prestazione energetica sul portale del catasto energetico regionale nonché alla verifica dell'atto di provenienza (e dei relativi estremi di registrazione e trascrizione) presso l'Archivio Notarile di Cremona.

Infine l'esperto provvedeva alla necessarie pratiche catastali, all'ispezione ipotecaria ed alla stesura delle dichiarazioni di esclusione dell'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Complesso immobiliare residenziale, in corso di costruzione, costituito da tre villette unifamiliari del tipo "a schiera" posto in Comune di Torre de' Picenardi (CR), frazione Ca' d'Andrea, in Via Generale Dalla Chiesa.



Gli immobili, inseriti in un quartiere prettamente residenziale, sorgono in estremo angolo di sud-ovest dell'abitato di Ca' d'Andrea, modesto centro edificato di quattrocento abitanti situato nella campagna cremonese e costituito in Comune autonomo fino al 31 dicembre 2018, successivamente fuso per incorporazione con il Comune di Torre' de' Picenardi a partire dal 1 gennaio 2019. La frazione di Ca' d'Andrea è collocata circa quattro chilometri a sud di Torre de' Picenardi (capoluogo comunale) e circa venti chilometri ad est di Cremona (capoluogo provinciale).

Gli immobili di cui alla presente risultano urbanisticamente azzonati, secondo il Piano di Governo del Territorio di Ca' d'Andrea, in "Ambito edificato - sistema urbano consolidato a carattere residenziale" all'interno del "T.U.C. - 5 (Tessuto Urbano Consolidato - 5) a prevalente destinazione residenziale".

Gli stessi sono stati edificati a seguito dell'approvazione del Piano di Edilizia Economica Popolare (PEEP) avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale di Ca' d'Andrea n. 14 del 25 maggio 2006 e del successivo Permesso di Costruire n. 02/07, rilasciato dal Comune di Ca' d'Andrea con protocollo n. 3132/07 del 19 novembre 2007; i lavori risultano iniziati il 21 dicembre 2007 ed interrotti, senza portare a termine le opere previste, al 19 maggio 2012.

Le tre villette di cui trattasi, inserite nei comparti 1 e 2 de PEEP di cui sopra, costituiscono un unico fabbricato ed insistono su un lotto di forma pressoché quadrangolare (con angolo sud-ovest smussato) della superficie catastale di 1.202 m<sup>2</sup>, sono poste centralmente ad esso e la facciata principale risulta parallela rispetto alla pubblica strada, Via Generale Dalla Chiesa, posta in lato di ovest (cfr. allegati 2.1 e 2.2).

Ogni villetta è sviluppata su due piani fuori terra con annessa autorimessa posta sul fronte di ovest ed è dotata di area scoperta di pertinenza esclusiva (cfr. allegati 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9). Gli accessi pedonale e carraio sono posti in lato ovest verso la Via Generale Dalla Chiesa; gli stessi sono attualmente sprovvisti di numerazione civica.

La conformazione interna di ogni abitazione è la medesima e prevede ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno ripostiglio, bagno ed autorimessa (non comunicante con i vani abitativi) al piano terra; disimpegno, tre camere da letto (di cui una matrimoniale), bagno, ripostiglio e due balconi al piano primo; i piani sono fra loro collegati da rampa scale interna (cfr. allegati 2.20, 2.33). Il sottotetto (non abitabile) è a sua volta collegato con il disimpegno del piano primo per mezzo di una piccola botola (mancante dell'elemento di chiusura e della scala retrattile di accesso) (cfr. allegato 2.38). L'altezza netta interna dei locali dei piani terra e primo è di 2,72, m.

La struttura portante sia verticale che orizzontale è realizzata in calcestruzzo armato in opera (fondazioni, pilastri, travi) i solai di piano sono il latero-cemento armato, la struttura a tetto è in legno massello (travi e travetti con soprastante assito e manto di copertura in tegole di cemento), le scale di collegamento fra i piani presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, le gronde delle autorimesse sono in calcestruzzo.

Ogni abitazione presenta tamponamenti esterni realizzati con doppia parete in laterizio forato ed interposto pannello di isolamento termo-acustico, tavolati divisori interni in laterizio forato, intonaci sia interni sia esterni del tipo "al civile", lattoneria (canali di gronda, converse, scossaline, mancano i canali pluviali) in rame, rivestimento della scala interna, soglie delle porte e davanzali delle finestre in marmo serizzo, serramenti esterni (finestre e porte-finestre) in legno massello sprovvisti però dei relativi vetri, persiane esterne in legno con apertura a ventola, portoncini d'ingresso del tipo "blindato" con finitura esterna in legno, porta carraia di accesso all'autorimessa in lamiera verniciata, parapetti dei balconi in ferro verniciato, tinteggiatura delle facciate esterne; sulla copertura a tetto è presente il dispositivo contro le cadute dall'alto cosiddetto "linea-vita".



Risultano ancora incompleti i lavori riguardanti la posa delle pavimentazioni interne: sono stati eseguiti i vespai, i sottofondi, gli isolamenti termo-acustici ed il massetto di posa, manca però lo strato di finitura (previsto in piastrelle di ceramica nel progetto originario); sono mancanti i rivestimenti verticali interni dei bagni, lavanderia e cucina (previsti sempre in piastrelle di ceramica), le porte interne (sono presenti solamente i falsi telai in legno), le tinteggiature interne, gli zoccolini battiscopa, così come la scala (retrattile) di accesso e l'elemento di chiusura della botola di collegamento fra il piano primo ed il sottotetto, nei locali bagno e lavanderia sono presenti solamente alcuni sanitari (vasche e piatti doccia), tutti gli altri (lavabo, vaso, bidet) sono mancanti così come le relative rubinetterie. Esternamente risultano ancora da completare i lavori inerenti la rete di smaltimento delle acque reflue e gli scarichi, sono completamente mancanti i vialetti pedonali e carrai (previsti con pavimentazioni in piastrelle antigelive ed in autobloccanti in cemento) ed i lavori di sistemazione delle aree esterne destinate a verde, sono mancanti i canali pluviali, sono state parzialmente realizzate le recinzioni esterne (sono presenti le porzioni in muratura in blocchi di calcestruzzo verso la pubblica via, mancano però i tratti di divisione dalle altre proprietà e fra le singole villette; sono stati realizzati i vani contatori ma mancano completamente le recinzioni metalliche, i cancelli pedonali e carrai).

Anche per quanto riguarda l'impiantistica i lavori non risultano completati: l'impianto elettrico si limita alle canalizzazioni plastiche posate sotto traccia, ai cavi infilati in essi ed alle scatole di derivazione, mancano gli apparecchi di comando, le placche di chiusura, i quadri elettrici generali; mancano altresì l'impianto citofonico, telefonico e di ricezione televisiva; gli impianti idraulico e di distribuzione del gas metano si limitano alle tubazioni posate sotto traccia con i relativi collettori (ove necessari); l'impianto di riscaldamento, del tipo a pannelli radianti a pavimento, è costituito dalle tubazioni annegate nella caldana e dai relativi collettori a parete, sono però mancanti il generatore a gas (caldaia asservita anche alla produzione di acqua calda sanitaria) e gli organi di controllo e gestione (valvole, termostati, ecc.); l'impianto igienico-sanitario è costituito dalla tubazioni posate sotto traccia con relativi collettori ma è sprovvisto come già detto del generatore, dei sanitari (ad eccezione di vasche e piatti doccia) e dei pannelli solari a tetto previsti in progetto. Risulta eseguita la predisposizione dell'impianto di climatizzazione (cfr. allegato 2.22).

Le abitazioni non risultano allacciate ai pubblici servizi, quali acquedotto, corrente elettrica, gas metano e sprovviste dei relativi contatori (cfr. allegato 2.11).

È necessario aggiungere inoltre che lo stato di abbandono nel quale attualmente versano gli stabili, unito alla mancanza di manutenzione, ha generato un parziale degrado del costruito, in particolare si evidenziano già segni di deterioramento di elementi quali le gronde in legno, i parapetti in ferro dei balconi, gli intonaci e le tinteggiature esterne, i serramenti esterni in legno (cfr. allegati 2.39, 2.40, 2.50).

Le abitazioni sono ad oggi non agibili, per renderle atte all'uso sarà necessario procedere alla realizzazione di opere di completamento.

Le villette oggetto della presente procedura costituiscono tre diverse unità immobiliari autonome, al solo scopo di semplificare le operazioni peritali ed agevolare la successiva vendita dei beni, lo scrivente tecnico reputa opportuno procedere alla formazione di tre distinti lotti che saranno così identificati:





- **LOTTO 1 - VILLETTA NORD:** villetta a schiera con autorimessa ed aree esterne, individuata nella porzione nord del lotto;
- **LOTTO 2 - VILLETTA CENTRALE:** villetta a schiera con autorimessa ed aree esterne, individuata nella porzione centrale del lotto;
- **LOTTO 3 - VILLETTA SUD:** villetta a schiera con autorimessa ed aree esterne, individuata nella porzione sud del lotto.

## LOTTO 1 - VILLETTA NORD

Villetta unifamiliare a schiera dotata di autorimessa ed aree esterne, individuata nella porzione nord del lotto.

Il lotto di terreno su cui insiste l'abitazione ha una superficie di 458 m<sup>2</sup>, l'area esterna di pertinenza esclusiva risulta di circa 359 m<sup>2</sup>. La superficie lorda commerciale è di 187 m<sup>2</sup>, come calcolata nella tabella sotto riportata.

Destinazione d'uso	Piano	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
Lotto di terreno	Terra	458,00 m <sup>2</sup>	-	-
Area esterna di pertinenza esclusiva (fino alla concorrenza della superficie dei locali abitativi)	Terra	149,50 m <sup>2</sup>	0,10	14,95 m <sup>2</sup>
Area esterna di pertinenza esclusiva (oltre alla concorrenza della superficie dei locali abitativi)	Terra	209,50 m <sup>2</sup>	0,03	6,29 m <sup>2</sup>
Locali abitativi	Terra Primo	76,50 m <sup>2</sup> 73,00 m <sup>2</sup>	1,00	149,50 m <sup>2</sup>
	Totale	149,50 m <sup>2</sup>		
Autorimessa	Terra	22,30 m <sup>2</sup>	0,60	13,38 m <sup>2</sup>
Balconi	Primo	8,20 m <sup>2</sup>	0,30	2,46 m <sup>2</sup>
			Totale	186,58 m <sup>2</sup>
			Totale arrotondato	<b>187,00 m<sup>2</sup></b>

## LOTTO 2 - VILLETTA CENTRALE

Villetta unifamiliare a schiera dotata di autorimessa ed aree esterne, individuata nella porzione centrale del lotto.

Il lotto di terreno su cui insiste l'abitazione ha una superficie di 242 m<sup>2</sup>, l'area esterna di pertinenza esclusiva risulta di circa 145 m<sup>2</sup>. La superficie lorda commerciale è di 176 m<sup>2</sup>, come calcolata nella tabella sotto riportata.

Destinazione d'uso	Piano	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
Lotto di terreno	Terra	242,00 m <sup>2</sup>	-	-
Area esterna di pertinenza esclusiva (fino alla concorrenza della superficie dei locali abitativi)	Terra	145,00 m <sup>2</sup>	0,10	14,50 m <sup>2</sup>
Locali abitativi	Terra Primo	74,80 m <sup>2</sup> 71,20 m <sup>2</sup>	1,00	146,00 m <sup>2</sup>
	Totale	146,00 m <sup>2</sup>		
Autorimessa	Terra	22,00 m <sup>2</sup>	0,60	13,20 m <sup>2</sup>
Balconi	Primo	8,20 m <sup>2</sup>	0,30	2,46 m <sup>2</sup>
			Totale	176,16 m <sup>2</sup>
			Totale arrotondato	<b>176,00 m<sup>2</sup></b>



## LOTTO 3 - VILLETTA SUD

Villetta unifamiliare a schiera dotata di autorimessa ed aree esterne, individuata nella porzione sud del lotto.

Il lotto di terreno su cui insiste l'abitazione ha una superficie di 502 m<sup>2</sup>, l'area esterna di pertinenza esclusiva risulta di circa 403 m<sup>2</sup>. La superficie lorda commerciale è di 187 m<sup>2</sup>, come calcolata nella tabella sotto riportata.

Destinazione d'uso	Piano	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
Lotto di terreno	Terra	502,00 m <sup>2</sup>	-	-
Area esterna di pertinenza esclusiva (fino alla concorrenza della superficie dei locali abitativi)	Terra	149,00 m <sup>2</sup>	0,10	14,90 m <sup>2</sup>
Area esterna di pertinenza esclusiva (oltre alla concorrenza della superficie dei locali abitativi)	Terra	254,00 m <sup>2</sup>	0,03	7,62 m <sup>2</sup>
Locali abitativi	Terra Primo	76,50 m <sup>2</sup> 72,50 m <sup>2</sup>	1,00	149,00 m <sup>2</sup>
	Totale	149,00 m <sup>2</sup>		
Autorimessa	Terra	22,00 m <sup>2</sup>	0,60	13,20 m <sup>2</sup>
Balconi	Primo	9,00 m <sup>2</sup>	0,30	2,70 m <sup>2</sup>
			Totale	187,42 m <sup>2</sup>
			Totale arrotondato	<b>187,00 m<sup>2</sup></b>

## 3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Alla data del 29 agosto 2019, a seguito dell'aggiornamento degli "archivi censuari" catastali derivanti dalla fusione per incorporazione del Comune di Ca' d'Andrea con il Comune di Torre de' Picenardi, gli immobili di cui alla presente procedura erano catastalmente individuati al catasto terreni con la particella 354 del foglio 5 del Comune di Torre de' Picenardi - Sezione B (Ca' d'Andrea), vedasi tabella sotto riportata, e nella mappa catastale non era rappresentato alcun fabbricato.

SITUAZIONE CATASTALE AL 29 AGOSTO 2019								
COMUNE DI TORRE DE' PICENARDI - SEZIONE B (CA' D'ANDREA) - CATASTO TERRENI								
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
5	354	Seminativo irriguo	1		12	02	€ 8,02	€ 8,38

L'esperto provvedeva quindi all'inserimento in mappa dei fabbricati e contestuale frazionamento dell'area, mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cremona, Ufficio Provinciale - Territorio, della pratica di Tipo Mappale con Frazionamento, approvata con protocollo n. 2019/CR0036328 (Tipo Frazionamento) e protocollo n. 2019/CR0036329 (Tipo Mappale) del 9 settembre 2019. La pratica di Tipo Mappale con Frazionamento è stata preventivamente depositata al Comune di Torre de' Picenardi con nota inviata a mezzo posta elettronica certificata (PEC), protocollo n. 3918 del 9 settembre 2019.

In seguito provvedeva altresì all'accatastamento degli immobili al catasto fabbricati mediante presentazione al medesimo Ufficio di pratica DOCFA approvata con protocollo n. CR0036444 del 10 settembre 2019.



A seguito di ciò i beni i cui alla presente procedura risultano catastalmente identificati come segue:

## LOTTO 1 - VILLETTA NORD

COMUNE DI TORRE DE' PICENARDI - SEZIONE B (CA' D'ANDREA) - CATASTO FABBRICATI								
Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
5	384			In corso di costruzione (F/3)				
Via Generale Dalla Chiesa snc - piano T -1								

## LOTTO 2 - VILLETTA CENTRALE

COMUNE DI TORRE DE' PICENARDI - SEZIONE B (CA' D'ANDREA) - CATASTO FABBRICATI								
Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
5	385			In corso di costruzione (F/3)				
Via Generale Dalla Chiesa snc - piano T -1								

## LOTTO 3 - VILLETTA SUD

COMUNE DI TORRE DE' PICENARDI - SEZIONE B (CA' D'ANDREA) - CATASTO FABBRICATI								
Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
5	386			In corso di costruzione (F/3)				
Via Generale Dalla Chiesa snc - piano T -1								

Tutti gli immobili risultano catastalmente intestati a:

- **Società Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa**, con sede a Corbetta, codice fiscale 08408700154, proprietà per 1/1.

## 4. QUOTA E REGIME DI PROPRIETA'

Tutti i beni immobili oggetto del presente procedimento risultano in piena proprietà alla **Società Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa in liquidazione**, con sede a Corbetta (MI) in Via Roma n. 40, codice fiscale e partita IVA 08408700154, in forza dell'atto di vendita del 5 aprile 2007, repertorio n. 9562, raccolta n. 1970, della dott.ssa Mariateresa Salomoni, notaio in Cremona, registrato a Cremona il 17 aprile 2007 al n. 1435 serie 1T, trascritto a Cremona il 18 aprile 2007 al n. 4691 di registro generale e n. 2347 di registro particolare (cfr. allegato 3).





## 5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

---

Gli immobili, alla data di esecuzione dei sopralluoghi, sono risultati sfitti ed inutilizzati. Il Giudice, con proprio provvedimento del 25 marzo 2019, ha disposto la nomina dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona quale custode giudiziario.

## 6. SITUAZIONE E REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

---

L'esperto visionato i luoghi, acquisite le documentazioni tecnico-urbanistiche depositate presso gli archivi comunali, ha constatato che gli immobili di cui alla presente procedura risultano urbanisticamente azzonati, secondo il Piano di Governo del Territorio di Ca' d'Andrea, in "Ambito edificato - sistema urbano consolidato a carattere residenziale" all'interno del "T.U.C. - 5 (Tessuto Urbano Consolidato - 5) a prevalente destinazione residenziale" (cfr. allegato 5.1).

Gli stessi risultano inseriti nei "comparti 1 - 2" del Piano di Edilizia Economica Popolare (PEEP) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Ca' d'Andrea n. 14 del 25 maggio 2006.

Le villette di cui trattasi sono state realizzate in forza del Permesso di Costruire n. 02/07, rilasciato dal Comune di Ca' d'Andrea con protocollo n. 3132/07 del 19 novembre 2007 per "costruzione di n. 3 villette a schiera" (cfr. allegato 5.2,1); tutti gli oneri conseguenti al rilascio del permesso di costruire di cui sopra (oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione) risultano interamente versati.

I lavori di costruzione sono iniziati il 21 dicembre 2007, questi sono stati poi interrotti in data 15 aprile 2009 con comunicazione al Comune di Ca' D'Andrea con protocollo n. 1097 del 15 aprile 2009.

In seguito gli stessi venivano ripresi e, con più provvedimenti a firma dell'arch. Simone Cadenazzi, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Torre de' Picenardi, veniva concessa proroga per l'ultimazione dei lavori fino al 19 maggio 2012.

Le opere risultano interrotte a tale data e non completate, così come meglio descritto al precedente punto 2).

Dando atto dell'attuale situazione di "non agibilità" degli immobili per le motivazioni sopra espresse, sulla base delle valutazioni e verifiche eseguite, è comunque possibile stabilire la conformità e la regolarità urbanistica delle opere fin qui realizzate.

Per un futuro utilizzo degli immobili ai fini residenziali sarà necessaria la realizzazione di opere di completamento; queste saranno subordinate alla presentazione di una nuova pratica edilizia in considerazione dell'avvenuta decadenza del titolo edilizio originario.

È opportuno segnalare infine che l'atto di provenienza del 5 aprile 2007 (vendita dell'area da parte del Comune di Ca' d'Andrea alla Società Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa), nella sezione "Patti comuni ai due luoghi" al punto 1 riporta: ".... La parte acquirente dichiara di conoscere e si impegna ad osservare le prescrizioni contenute nel Piano di Edilizia Economica Popolare di cui in premessa in particolare, la parte acquirente accetta i seguenti patti speciali, già preventivamente indicati nel bando per l'assegnazione delle aree in oggetto pubblicato il 23 giugno 2006 e che di seguito vengono testualmente riprodotti:

1 ...[OMISSIS]...

2...[OMISSIS]...



3...[OMISSIS]...

4 La costruzione realizzata sul terreno di cui trattasi non potrà essere venduta prima che siano trascorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori (fatta salva l'assegnazione da parte della cooperativa) e neppure potrà essere venduto il terreno assegnato prima della costruzione degli edifici".

## 7. CONFINI

---

### LOTTO 1 - VILLETTA NORD

L'immobile confina:

- a nord: con le ragioni di cui alla particella 378 a linea di termini;
- ad est: con le ragioni di cui alle particelle 262 e 263 a paramento esterno di muro ed a recinzione qui esclusa;
- a sud: con la particella 385 di cui alla presente procedura (lotto 2) a muro comune divisorio ed a muretto di recinzione comune;
- ad ovest: con la pubblica Via Generale Dalla Chiesa (particella 351) a recinzione qui compresa.

### LOTTO 2 - VILLETTA CENTRALE

L'immobile confina:

- a nord: con la particella 384 di cui alla presente procedura (lotto 1) a muro comune divisorio ed a muretto di recinzione comune;
- ad est: con le ragioni di cui alla particella 263 a recinzione qui esclusa;
- a sud: con la particella 386 di cui alla presente procedura (lotto 3) a muro comune divisorio ed a muretto di recinzione comune;
- ad ovest: con la pubblica Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa (particella 351) a recinzione qui compresa.

### LOTTO 3 - VILLETTA SUD

L'immobile confina:

- a nord: con la particella 385 di cui alla presente procedura (lotto 2) a muro comune divisorio ed a muretto di recinzione comune;
- ad est: con le ragioni di cui alla particella 263 a recinzione qui esclusa;
- a sud: con la pubblica Via Generale Dalla Chiesa (particella 351) a recinzione qui compresa;
- ad ovest: con la pubblica Via Generale Dalla Chiesa (particella 351) a recinzione qui compresa.

## 8. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

---

Alla data di inizio delle operazioni peritali i beni di cui al presente procedimento risultavano sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Trattandosi di immobili privi di destinazione d'uso catastale, in quanto censiti come fabbricati "in corso di costruzione" (categoria F/3), essendo non completati per quanto riguarda rifiniture ed impianti tecnologici e risultando sprovvisti di agibilità, ai sensi dell'articolo 3.4, lettera e) dell'allegato al Decreto del Dirigente dell'Unità Operativa (DDUO) energia



e reti tecnologiche di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015, tali fabbricati sono esclusi dall'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'esperto provvedeva quindi a redigere, per ciascun lotto, la dichiarazione di cui sopra (cfr. allegati 6.1, 6.2, 6.3).

## 9. PRECEDENTI PROPRIETARI E RELATIVI ATTI

---

A tutto il giorno 27 aprile 2018, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 della Società Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- a) per atto di compravendita del 5 aprile 2007, ricevuto dal dott. Mariateresa Salomoni, notaio in Cremona, numero 9562/1970 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Cremona in data 18 aprile 2007 ai numeri 4691/2347, dal Comune di Ca' d'Andrea con sede in Ca' d'Andrea, codice fiscale 00310250196;
- b) il Comune di Ca' d'Andrea sopra generalizzato divenne proprietario per atto di compravendita del 19 luglio 1983, ricevuto dal dott. Pietro Foletti, notaio in Cremona, numero 85972/8370 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Cremona in data 17 agosto 1983 ai numeri 5399/3901 dai signori Valder Davini Panzoli, nato a Ca' d'Andrea il 27 marzo 1929, Antonio Davini, nato a Ca' d'Andrea il 27 febbraio 1898 ed Eufrazia Panzoli, nata a Piadena il 27 maggio 1910.

I dati di cui sopra sono stati desunti dal certificato notarile del dott. Carmelo Candore redatto il 2 maggio 2018.

Successivamente alla data di stesura del certificato notarile e fino al 4 settembre 2019, non risultano trascritti ulteriori atti.

## 10. VINCOLI, ONERI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

---

Nel ventennio in esame gli immobili di cui alla presente procedura hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Cremona in data 11 aprile 2008 ai numeri 3888/783 per € 972.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 540.000,00 a favore della Banca Agricola Mantovana s.p.a., con sede a Mantova, codice fiscale 02017160207, avente eletto domicilio ipotecario in Mantova, Corso Vittorio Emanuele II n. 30, e contro la Società Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa, sopra generalizzata;
- b) Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Cremona il 27 aprile 2018 ai numeri 3506/2355 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con sede a Siena, codice fiscale 00884060526, e contro la Società Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa.

I dati di cui sopra sono stati desunti dal certificato notarile del dott. Carmelo Candore redatto il 2 maggio 2018.

Successivamente alla data di stesura del certificato notarile e fino al 4 settembre 2019, non risultano trascritti ulteriori vincoli, oneri o formalità pregiudizievoli.

## 11. SITUAZIONE CONDOMINIALE

---

I beni di cui alla presente sono di un'unica proprietà e non sono costituiti in Condominio.



## 12. PRESENZA DI RIFIUTI

Sull'area esterna di pertinenza ai beni di cui al **LOTTO 1 - Villetta nord**, è presente un modesto cumulo di materiale vario (terra mista a macerie di calcestruzzo e laterizi, materiale isolante) oltre ad ulteriori elementi sparsi (in materia plastica, ferrosa e legno) per un quantitativo totale di circa 3 m<sup>3</sup> (cfr. allegati 2.52, 2.53, 2.54).

Tali materiali possono qualificarsi, ai sensi dell'attuale normativa, come rifiuti speciali; le spese di carico, trasporto e smaltimento degli stessi si possono quantificare in circa € 500.00 (€ cinquecento/00).

## 13. VALUTAZIONE ECONOMICA

Per la valutazione economica dei beni immobili di cui alla presente si è proceduto determinando un ipotetico valore ad "opere ultimate" e decurtando da questo il costo presunto dei lavori di completamento, i lavori di manutenzione, riparazione o rifacimento degli elementi già degradati o ammalorati, i costi connessi con le necessarie pratiche edilizio - urbanistiche e catastali nonché gli eventuali costi di smaltimento dei rifiuti presenti (questi ultimi solo per il **LOTTO 1 - Villetta nord**).

Ciò in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, dell'andamento dell'attuale mercato immobiliare della zona, e della futura vendita "forzata" dei beni.

Per determinare l'ipotetico valore di mercato ad "opere completate" si sono presi a riferimento dei "comparabili" (fabbricati simili posti nella medesima zona) attingendo a fonti locali, alla pubblicistica di settore ed a valori bibliografici di riferimento (Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate); se ne è determinato un valore unitario di 1.050 €/m<sup>2</sup>.

I costi presunti dei lavori di completamento e dei costi di riparazione o rifacimento delle porzioni già degradate o ammalorate sono stati ricavati con l'ausilio del listino prezzi delle opere edili della provincia di Cremona (edizione 2018).

Pertanto il sottoscritto esperto, in forza di quanto sopra relazione e descritto, reputa di poter attribuire ai beni di cui alla presente procedura i seguenti valori (meglio esplicitati nella tabella economica sotto riportate):

- **LOTTO 1 - Villetta nord: € 143.000,00 (centoquarantatremila/00);**
- **LOTTO 2 - Villetta centrale: € 132.000,00 (centotrentaduemila/00);**
- **LOTTO 3 - Villetta sud: € 143.000,00 (centoquarantatremila/00).**

<b>LOTTO 1 - VILLETTA NORD</b>			
Valore ad "opere ultimate"	187,00 m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup> 1.050,00	€ 196.350,00	
Costo lavori di completamento		€ 45.000,00	
Costo lavori di manutenzione, riparazione o rifacimento elementi degradati o ammalorati		€ 4.000,00	
Costi pratiche edilizio – urbanistiche e catastali		€ 3.500,00	
Costi smaltimento rifiuti		€ 500,00	
Valore attuale		€ 143.350,00	
<b>VALORE ATTUALE LOTTO 1 - VILLETTA NORD</b>		<b>€ 143.000,00</b>	<b>€ 143.000,00</b>



LOTTO 2 - VILLETTA CENTRALE			
Valore ad "opere ultimate"	176,00 m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup> 1.050,00	€ 184.800,00	
Costo lavori di completamento		€ 45.000,00	
Costo lavori di manutenzione, riparazione o rifacimento elementi degradati o ammalorati		€ 4.000,00	
Costi pratiche edilizio – urbanistiche e catastali		€ 3.500,00	
Costi smaltimento rifiuti		-	
Valore attuale		€ 132.300,00	
<b>VALORE ATTUALE LOTTO 2 – VILLETTA CENTRALE</b>		<b>€ 132.000,00</b>	<b>€ 132.000,00</b>

LOTTO 3 - VILLETTA SUD			
Valore ad "opere ultimate"	187,00 m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup> 1.050,00	€ 196.350,00	
Costo lavori di completamento		€ 45.000,00	
Costo lavori di manutenzione, riparazione o rifacimento elementi degradati o ammalorati		€ 4.000,00	
Costi pratiche edilizio – urbanistiche e catastali		€ 3.500,00	
Costi smaltimento rifiuti		-	
Valore attuale		€ 143.850,00	
<b>VALORE ATTUALE LOTTO 3 – VILLETTA SUD</b>		<b>€ 143.000,00</b>	<b>€ 143.000,00</b>

<b>VALORE ATTUALE TOTALE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA</b>	<b>€ 418.000,00</b>
--	---------------------

## 14. SCHEDE SINTETICHE

### LOTTO 1 - VILLETTA NORD

Villetta unifamiliare a schiera in corso di costruzione, individuata nella porzione nord del complesso residenziale di tre abitazioni posto in Comune di Torre de' Picenardi (CR), frazione Ca' d'Andrea, in Via Generale Dalla Chiesa snc, all'interno del Piano di Edilizia Economica Popolare, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Ca' d'Andrea n. 14 del 25 maggio 2006.

L'abitazione è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno ripostiglio, bagno ed autorimessa (non comunicante con i vani abitativi) al piano terra, disimpegno, tre camere da letto (di cui una matrimoniale), bagno, ripostiglio e due balconi al piano primo, oltre ad ampia area scoperta di pertinenza esclusiva; la superficie lorda commerciale è di 187 m<sup>2</sup>.

L'immobile, costruito a partire dal 21 dicembre 2007 e fino al 19 aprile 2012 (data di interruzione dei lavori), si presenta non completato, sono mancanti elementi di finitura quali le pavimentazioni, i rivestimenti interni, le porte interne, i vetri dei serramenti esterni, i sanitari nei bagni, i canali pluviali, le pavimentazioni esterne e la sistemazione delle aree a verde. L'impiantistica risulta anch'essa parzialmente completata, sono mancanti la caldaia (asservita alla produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento), l'impianto solare termico previsto sulla copertura a tetto; gli impianti elettrico, idraulico, igienico sanitario e gas metano si limitano alla rete distributiva interna. L'abitazione non risulta allacciata ai pubblici servizi, quali acquedotto, corrente elettrica, gas metano ed è sprovvista dei relativi contatori.

L'immobile risulta catastalmente identificato in Comune di Torre de' Picenardi, Sezione B (Ca' d'Andrea), al catasto fabbricati, sul foglio 5 particella 384, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), Via Generale Dalla Chiesa snc, piano



T-1; intestato a Società Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa, con sede a Corbetta (MI) in Via Roma n. 40, codice fiscale 08408700154, proprietà per 1/1.

L'immobile confina: a nord: con le ragioni di cui alla particella 378 a linea di termini; ad est: con le ragioni di cui alle particelle 262 e 263 a paramento esterno di muro ed a recinzione qui esclusa; a sud: con la particella 385 di cui alla presente procedura (lotto 2) a muro comune divisorio ed a muretto di recinzione comune; ad ovest: con la pubblica Via Generale Dalla Chiesa (particella 351) a recinzione qui compresa.

Il fabbricato è escluso dall'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Nell'area esterna di pertinenza esclusiva sono presenti rifiuti classificati dall'attuale normativa come "speciali non pericolosi".

Valore di stima: € 143.000,00 (euro centoquarantatremila/00).

## LOTTO 2 - VILLETTA CENTRALE

Villetta unifamiliare a schiera in corso di costruzione, individuata nella porzione centrale del complesso residenziale di tre abitazioni posto in Comune di Torre de' Picenardi (CR), frazione Ca' d'Andrea, in Via Generale Dalla Chiesa snc, all'interno del Piano di Edilizia Economica Popolare, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Ca' d'Andrea n. 14 del 25 maggio 2006.

L'abitazione è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno ripostiglio, bagno ed autorimessa (non comunicante con i vani abitativi) al piano terra, disimpegno, tre camere da letto (di cui una matrimoniale), bagno, ripostiglio e due balconi al piano primo, oltre ad aree scoperte di pertinenza esclusiva; la superficie lorda commerciale è di 176 m<sup>2</sup>.

L'immobile, costruito a partire dal 21 dicembre 2007 e fino al 19 aprile 2012 (data di interruzione dei lavori), si presenta non completato, sono mancanti elementi di finitura quali le pavimentazioni, i rivestimenti interni, le porte interne, i vetri dei serramenti esterni, i sanitari nei bagni, i canali pluviali, le pavimentazioni esterne e la sistemazione delle aree a verde. L'impiantistica risulta anch'essa parzialmente completata, sono mancanti la caldaia (asservita alla produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento), l'impianto solare termico previsto sulla copertura a tetto; gli impianti elettrico, idraulico, igienico sanitario e gas metano si limitano alla rete distributiva interna. L'abitazione non risulta allacciata ai pubblici servizi, quali acquedotto, corrente elettrica, gas metano ed è sprovvista dei relativi contatori.

L'immobile risulta catastalmente identificato in Comune di Torre de' Picenardi, Sezione B (Ca' d'Andrea), al catasto fabbricati, sul foglio 5 particella 385, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), Via Generale Dalla Chiesa snc, piano T-1; intestato a Società Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa, con sede a Corbetta (MI) in Via Roma n. 40, codice fiscale 08408700154, proprietà per 1/1

L'immobile confina: a nord: con la particella 384 di cui alla presente procedura (lotto 1) a muro comune divisorio ed a muretto di recinzione comune; ad est: con le ragioni di cui alla particella 263 a recinzione qui esclusa; a sud: con la particella 386 di cui alla presente procedura (lotto 3) a muro comune divisorio ed a muretto di recinzione comune; ad ovest: con la pubblica Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa (particella 351) a recinzione qui compresa.

Il fabbricato è escluso dall'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.





Valore di stima: € 132.000,00 (euro centotrentaduemila/00).

## LOTTO 3 - VILLETTA SUD

Villetta unifamiliare a schiera in corso di costruzione, individuata nella porzione sud del complesso residenziale di tre abitazioni posto in Comune di Torre de' Picenardi (CR), frazione Ca' d'Andrea, in Via Generale Dalla Chiesa snc, all'interno del Piano di Edilizia Economica Popolare, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Ca' d'Andrea n. 14 del 25 maggio 2006.

L'abitazione è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno ripostiglio, bagno ed autorimessa (non comunicante con i vani abitativi) al piano terra, disimpegno, tre camere da letto (di cui una matrimoniale), bagno, ripostiglio e due balconi al piano primo, oltre ad ampia area scoperta di pertinenza esclusiva; la superficie lorda commerciale è di 187 m<sup>2</sup>.

L'immobile, costruito a partire dal 21 dicembre 2007 e fino al 19 aprile 2012 (data di interruzione dei lavori), si presenta non completato, sono mancanti elementi di finitura quali le pavimentazioni, i rivestimenti interni, le porte interne, i vetri dei serramenti esterni, i sanitari nei bagni, i canali pluviali, le pavimentazioni esterne e la sistemazione delle aree a verde. L'impiantistica risulta anch'essa parzialmente completata, sono mancanti la caldaia (asservita alla produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento), l'impianto solare termico previsto sulla copertura a tetto; gli impianti elettrico, idraulico, igienico sanitario e gas metano si limitano alla rete distributiva interna. L'abitazione non risulta allacciata ai pubblici servizi, quali acquedotto, corrente elettrica, gas metano ed è sprovvista dei relativi contatori.

L'immobile risulta catastalmente identificato in Comune di Torre de' Picenardi, Sezione B (Ca' d'Andrea), al catasto fabbricati, sul foglio 5 particella 386, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), Via Generale Dalla Chiesa snc, piano T-1; intestato a Società Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa, con sede a Corbetta (MI) in Via Roma n. 40, codice fiscale 08408700154, proprietà per 1/1.

L'immobile confina: a nord: con la particella 385 di cui alla presente procedura (lotto 2) a muro comune divisorio ed a muretto di recinzione comune; ad est: con le ragioni di cui alla particella 263 a recinzione qui esclusa; a sud: con la pubblica Via Generale Dalla Chiesa (particella 351) a recinzione qui compresa; ad ovest: con la pubblica Via Generale Dalla Chiesa (particella 351) a recinzione qui compresa.

Il fabbricato è escluso dall'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Valore di stima: € 143.000,00 (euro centoquarantatremila/00).

---

Tutto quanto sopra relazionato dovevasi ad assolvimento dell'incarico affidato dal Giudice.

L'esperto

**geom. Alberto Raffi**

Cremona, lì 11 settembre 2019



Allegati:

1. Schema grafico esplicativo
2. Documentazione fotografica
3. Atto di provenienza
4. Documentazione catastale:
  - 4.1. Estratto della mappa
  - 4.2. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
  - 4.3. Visure:
    - 4.3.1. Visura **LOTTO 1 - Villetta nord**
    - 4.3.2. Visura **LOTTO 2 - Villetta centrale**
    - 4.3.3. Visura **LOTTO 3 - Villetta sud**
5. Documentazione edilizio-urbanistica:
  - 5.1. Estratto del Piano di Governo del Territorio
  - 5.2. Titoli edilizi abilitativi:
    - 5.2.1. Permesso di Costruire n. 02/07, protocollo n. 3132/07 del 19 novembre 2007
6. Dichiarazione di esclusione dall'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica:
  - 6.1. Dichiarazione di esclusione dall'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica **LOTTO 1 - Villetta nord**
  - 6.2. Dichiarazione di esclusione dall'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica **LOTTO 2 - Villetta centrale**
  - 6.3. Dichiarazione di esclusione dall'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica **LOTTO 3 - Villetta sud**

