

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 29/2024 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. Claudia Calubini

FIRE S.P.A.

contro



RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in VIA SAN GIORGIO, 30 - CHIEVE (CR)



Crema, li 22/01/2026

L'esperto Stimatore: dott. ing. Giorgio Venturelli

Iscritto/o all'Albo Nazionale C.T.U.

Tribunale di Cremona n. 22



SOMMARIO

QUESITO.....	4
LOTTO UNICO.....	6
ELENCO ALLEGATI.....	6
SCHEMA SINTETICO.....	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	7
RELAZIONE DI STIMA.....	7
IDENTIFICAZIONE.....	7
STATO DI POSSESSO.....	8
DESCRIZIONE.....	8
REGOLARITA' CATASTALE.....	9
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	10
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'.....	10
CENSI, LIVELLI, USI CIVILI.....	11
SPESE CONDOMINIALI.....	11
PRESENZA DI RIFIUTI.....	12
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	12
VALORE.....	12
VALORE DI MERCATO.....	12
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	13
QUOTE INDIVISE.....	13
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI.....	13
FORMAZIONE DI LOTTI.....	13
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	14
FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	14
FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE.....	14
FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	15



QUESITO

Con decreto 07/12/2024, il Giudice dell'esecuzione G.O.P. Avv. Claudia Calubini, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Venturelli, con studio in Crema - Via Borgo S. Pietro n. 4 -, quale esperto per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva in oggetto indicata, sottoponendo il seguente quesito:

dispone che l'esperto,

“ ... prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; 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, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173- bis ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso;

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 c.p.c. e 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;*

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;



alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;
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 disp. att. c.p.c.:
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;
contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.”



LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	Copie atti notarili	36
2	Copia documentazione agli atti Comune Chieve e stralcio PGT	58
3	Visure storiche catastali immobili	36
4	Schede catastali immobili ed estratto di mappa	7
5	visure catastali immobili ATTUALI	17
6	schede catastali ATTUALI ed AGGIORNAMENTO estratto di mappa	10
7	Ispezioni ipotecarie	36
8	Verifica locazione immobili	4
9	Elaborati grafici	5
10	Rilievo fotografico	56
11	Tabelle comparabili	6
12	Certificati di residenza e stato di famiglia	2
13	documentazione comprovante la trasmissione della relazione alle parti	8
	Tot. Pag. allegate	281
	Tot. Foto	50



SCHEMA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Via San Giorgio, 30 – Chieve (CR)
- 2) Beni: n. 2 appartamenti, autorimessa ed area comune
- 3) Dati catastali:
Fig. 3 particella 460 sub. 501 cat. A/4 - particella 461 cat. A/4 - particella 426 sub. 502 cat. C/6 -
particella 426 sub 503 graffata alla particella 460 sub 503 cat. A/2
BENI COMUNI NON CENSIBILI comuni ai suindicati immobili:
Fig. 3 particella 426 sub 504 - particella 460 sub 504 - particella 463 sub 501
- 4) **Corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale**
- 5) Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà 1/1
- 6) Stato di Possesso, Occupato: SI (parte dal debitore e parte da terzi con contratto di comodato d'uso gratuito)
- 7) **Presenza di rifiuti: NO**
- 8) Diritti di Terzi: SI/NO
- 9) Regolarità Catastale: NO
- 10) Regolarità Urbanistica: SI
- 11) Regolarità Edilizia: SI
- 12) Opere abusive: NO
- 13) Censi/livelli/usi civici: NO
- 14) Spese condominiali: NO
- 15) Valore di Mercato: € 390.150,00
- 16) Valore in Vendita Forzata: € 331.600,00
- 17) Quote indivise: NO
- 18) APE, classe: in fase di redazione



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- In data 27/12/2024 - accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e le planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita;
- In data 17/02/2025 - richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in essere ricevendo risposta in data 16/04/2025
- In data 19/05/2025 - richiesta presso l'Archivio Notarile di Cremona copia dell'atto di provenienza degli immobili;
- In data 22/05/2025 - richiesta presso lo Studio Notarile Piantelli copia dell'atto di provenienza degli immobili;
- In data 15/01/2025 - richiesta presso lo Studio Notarile Cristaldi copia dell'atto di provenienza degli immobili;
- In data 09/01/2025 - sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura;
- In data 16/01/2025 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Chieve (CR) per i provvedimenti edilizi;
- In data 09/02/2025 – accesso atti presso il Comune di Chieve
- In data 19/06/2025 – secondo sopralluogo presso gli immobili pignorati
- In data 28/10/2025 – terzo sopralluogo presso gli immobili pignorati
- In data 21/01/2026 - accesso Comune Chieve per acquisizione certificato cumulativo di residenza, stato di famiglia e stato civile dell'esecutato e del conduttore.
- In data 12/01/2026 - richiesta presso l'Archivio Notarile di Cremona copia atto provenienza immobili;
- In data 15/01/2026 - accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per ispezioni ipotecarie.

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto di procedura e cronistoria catastale (vedi all. 3-4)

Gli immobili oggetto di procedura risultano catastalmente individuati come segue :

Comune di Chieve Via San Giorgio n. 30

Intestati catastali:

████████████████████

████████████████████

Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Fg. 3 particella 460 sub. 501

cat. A/4, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 115 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 101 mq., Rendita € 167,33, via San Giorgio n. 30/A, Piano T-1-2.

CRONISTORIA CATASTALE:

- costituzione del 11/01/1994 in atti dal 17/01/1994 (n.352.1/1994)
- variazione del 11/01/1994 i atti dal 09/06/1998 Classamento (n. 352.1/1994)
- variazione del 22/03/2006 - pratica n. CR0018127 in atti dal 22/03/2006 – divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2049.1/2006)
- variazione nel classamento del 12/07/2006 - pratica CR0045310 in atti dal 12/07/2006 (n. 5496.1/2006)
- l'immobile insiste su area al C.T. Fg. 3 mapp. 460 ente urbano are 03.30

Fg. 3 particella 460 sub. 502

cat. C/2, cl. 2, consistenza 15 mq, dati di superficie 31 mq., Rendita € 19,37, via San Giorgio n. 36, Piano T.

CRONISTORIA CATASTALE:

- costituzione del 11/01/1994 in atti dal 17/01/1994 (n.352.1/1994)
- variazione del 11/01/1994 in atti dal 09/06/1998 – Classamento (n. 352.1/1994)



- variazione del 22/03/2006 - pratica n. CR0018127 in atti dal 22/03/2006 – divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2049.1/2006)
- variazione nel classamento del 12/07/2006 - pratica CR0045310 in atti dal 12/07/2006 (n. 5496.1/2006)
- variazione toponomastica del 09/02/2024 - pratica CR0018915 in atti dal 09/02/2024 (n. 18915.1/2024)
- l'immobile insiste su area al C.T. Fg. 3 mapp. 460 ente urbano are 03.30

Fg. 3 particella 460 sub. 2

cat. C/6, cl. 2, consistenza 24 mq, dati di superficie 24 mq., Rendita € 44,62, via San Giorgio n. 30/A, Piano T.

CRONISTORIA CATASTALE:

- costituzione del 11/01/1994 in atti dal 17/01/1994 (n.352.1/1994)
- variazione del 11/01/1994 in atti dal 09/06/1998 – classamento (n. 352.1/1994),
- l'immobile insiste su area al C.T. Fg. 3 mapp. 460 ente urbano are 03.30

Fg. 3 particella 426 sub. 2

cat. C/6, cl. 2, consistenza 27 mq, dati di superficie 27 mq., Rendita € 50,20, via San Giorgio n. 30/B, Piano T.

CRONISTORIA CATASTALE:

- costituzione del 13/06/1994 in atti dal 13/06/1994 – CLS (n.8192.1/1994)
- l'immobile insiste su area al C.T. Fg. 3 mapp. 426 ente urbano are 02.50

Fg. 3 particella 426 sub. 501 graffata alla particella 463

cat. C/2, cl. 2, consistenza 45 mq, dati di superficie 68 mq., Rendita € 58,10, via San Giorgio n. 28, Piano T.

CRONISTORIA CATASTALE:

- costituzione del 13/06/1994 in atti dal 13/06/1994 – CLS (n.8192.1/1994)
- divisione del 22/03/2006 – pratica n. CR0018130 in atti dal 22/03/2006 – divisione (n. 2050.1/2006)
- variazione toponomastica del 08/02/2024 - pratica CR0018318 in atti dal 08/02/2024 (n. 18318.1/2024)
- l'immobile insiste su area al C.T. Fg. 3 mapp. 426 ente urbano are 02.50 e mapp. 463 ente urbano are 00.40

Fg. 3 particella 461

cat. A/4, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 92 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 79 mq., Rendita € 167,33, via San Giorgio n. 30/B, Piano T-1-2.

CRONISTORIA CATASTALE:

- costituzione del 13/06/1994 in atti dal 13/01/1994 – CLS (n.8192.1/1994)
- divisione del 22/03/2006 – pratica n. CR0018130 in atti dal 22/03/2006 – divisione (n. 2050.1/2006)
- variazione nel classamento del 22/03/2007 - pratica CR0043187 in atti dal 22/03/2007 (n. 1814.1/2007)
- l'immobile insiste su area al C.T. Fg. 3 mapp. 461 ente urbano are 01.10.

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Nell'atto di pignoramento i beni risultano così individuati:

In Comune di Chieve Via San Giorgio n. 30, casa di civile abitazione su tre livelli con corte esclusiva e portico al piano terra censita nel Catasta Fabbricati come segue:

1. foglio 3, particella 460, subalterno 501, categoria A/4, classe 3, vani 4, superficie catastale mq. 115;
2. foglio 3, particella 460, subalterno 502, categoria C/2, classe 2, mq 15;
3. foglio 3, particella 460, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, mq 24;
4. foglio 3, particella 426, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, mq 27;
5. foglio 3, particella 426, subalterno 501, categoria C/2, classe 2, mq 45 e subalterno 463 (unica unità immobiliare);



6. foglio 3, particella 461, categoria A/4, classe 3, vani 4.

** *** **

Vi è corrispondenza fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificazione attuale e confini (vedi all. 5-6)

A seguito di quanto segnalato al paragrafo "Regolarità Catastale", gli attuali identificativi catastali degli immobili pignorati sono i seguenti:

Comune di Chieve Via San Giorgio n. 30

Intestati catastali:

████████████████████

████████████████████

Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Fg. 3 particella 460 sub. 501

cat. A/4, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 115 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 101 mq., Rendita € 167,33, via San Giorgio n. 30/A, Piano T-1-2.

CRONISTORIA CATASTALE:

- costituzione del 11/01/1994 in atti dal 17/01/1994 (n.352.1/1994)
- variazione del 11/01/1994 i atti dal 09/06/1998 Classamento (n. 352.1/1994)
- variazione del 22/03/2006 - pratica n. CR0018127 in atti dal 22/03/2006 – divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2049.1/2006)
- variazione nel classamento del 12/07/2006 - pratica CR0045310 in atti dal 12/07/2006 (n. 5496.1/2006)
- l'immobile insiste su area al C.T. Fg. 3 mapp. 460 ente urbano are 03.30

Fg. 3 particella 461

cat. A/4, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 92 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 79 mq., Rendita € 167,33, via San Giorgio n. 30/B, Piano T-1-2.

CRONISTORIA CATASTALE:

- costituzione del 13/06/1994 in atti dal 13/01/1994 – CLS (n.8192.1/1994)
- divisione del 22/03/2006 – pratica n. CR0018130 in atti dal 22/03/2006 – divisione (n. 2050.1/2006)
- variazione nel classamento del 22/03/2007 - pratica CR0043187 in atti dal 22/03/2007 (n. 1814.1/2007)
- l'immobile insiste su area al C.T. Fg. 3 mapp. 461 ente urbano are 01.10.

Fg. 3 particella 426 sub. 502

cat. C/6, cl. 2, consistenza 38 mq, dati di superficie 46 mq., Rendita € 70,65, via San Giorgio n. 30/A, Piano T.

CRONISTORIA CATASTALE:

- variazione del 21-01-2026 pratica n. CR0008728 in atti dal 22/01/2026 prot. NSD n. ENTRATE AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE. 252583.21/01/2026 DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 8728.1/2026)

Fg. 3 particella 426 sub 503 graffata alla particella 460 sub 503

cat. A/2, cl. 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 83 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 83 mq., Rendita € 198,84, via San Giorgio n. 30/A, Piano T

CRONISTORIA CATASTALE:

- variazione del 21-01-2026 pratica n. CR0008728 in atti dal 22/01/2026 prot. NSD n. ENTRATE AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE. 252583.21/01/2026 DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 8728.1/2026)

BENI COMUNI NON CENSIBILI comuni ai suindicati immobili:



Fg. 3 particella 426 sub 504 (area antistante ai beni ai mapp. 426/502 e 426/503)

Fg. 3 particella 460 sub 504 (area antistante il mapp. 460/503 e porzione di area a verde posta al di là della strada comune di accesso)

Fg. 3 particella 463 sub 501 (porzione di area a verde posta al di là della strada comune di accesso)

** *** **

CONFINI

Confini in sol corpo del complesso immobiliare escluse le aree a verde

Da Nord: mapp. 424, mapp. 461, strada comune, mapp. 464, Via San Giorgio, mapp. 459.

Confini in sol corpo delle aree a verde

Da Nord: mapp. 463/502 e mapp. 460/505, mapp. 464, Via San Giorgio, mapp. 459.

STATO DI POSSESSO

A. - L'Agenzia delle Entrate di Cremona – Ufficio Territoriale di Crema, a richiesta del sottoscritto perito estimatore di “Verifica locazione immobili” pignorati ha attestato, con comunicazione pec 16/04/2025, viste le risultanze dell’Anagrafe Tributaria, che *il contribuente* [REDACTED] *è soggetto partecipante nei seguenti contratti*, uniti in copia alla menzionata comunicazione (vedi all. 8):

- contratto di “comodato d’uso gratuito di immobile” con data antecedente al pignoramento, registrato il 04/07/2017 ai nn. 923-S3, con decorrenza dal 19/06/2017 e durata indeterminata (salvo disdetta da parte di entrambi i contraenti da inviarsi almeno 30 giorni prima con raccomandata a.r. agli indirizzi in contratto), relativo ad un “immobile ad uso abitazione composta da n. 3 vani, identificato catastalmente al Fg. 3 mapp. 426/501”.

B. - In ordine allo stato di possesso, dal sopralluogo eseguito in data 09/01/2025, unitamente al sig. Francesco Venturi, custode giudiziario IVG di Crema, è emerso che:

- **gli immobili individuati nelle schede catastali al Fg. 3 mapp. 426/2-426/501(parte)-460/501-461** sono occupati dall’esecutato.

Si allega il certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia dell’esecutato, rilasciato dal Comune di Chieve (vedi all. 12).

- **gli immobile individuati nelle schede catastali al Fg. 3 mapp. 426/501 (parte)- 460/2-460/502** sono occupati da terzi in forza di contratto di “comodato d’uso gratuito di immobile” con data antecedente al pignoramento, registrato il 04/07/2017 ai nn. 923-S3, con decorrenza dal 19/06/2017 e durata indeterminata.

Si allega il certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia del comodatario, rilasciato dal Comune di Chieve (vedi all. 12).

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di stima, sito nel Comune di Chieve (CR) - Via San Giorgio, è costituito da:

- appartamento di tre piani fuori terra con antistante portico ed area pertinenziale esclusiva (vedi all. 9-10);
- appartamento di un piano fuori terra;
- autorimessa;
- area comune a tutte le unità immobiliari.

Gli immobili sono ubicati in zona residenziale centrale del Comune di Chieve; la zona è dotata dei servizi urbanistici di



base (acquedotto, fognature, illuminazione ecc.).

Il Comune di Chieve dista circa 8 km da Crema, 50 km circa da Milano e 47 km circa da Cremona.

In particolare:

Appartamento di tre piani fuori terra, con antistante portico ed area pertinenziale esclusiva (Fig. 3 mapp. 460/501 e mapp. 461)

L'appartamento è così composto:

- PT: cucina-pranzo, soggiorno, scala di accesso al P1, portico ed area esclusiva di pertinenza;
- P1: scala di arrivo dal PT, camera, cabina armadi e servizio igienico;
- P2: sottotetto abitabile, ripostiglio e servizio igienico.

La struttura portante del fabbricato è parte in muratura e parte in cemento armato, con solai in legno e manto di copertura in coppi. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica al PT, e nei servizi igienici, in parquet, nei restanti locali al P1 e al P2. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate: solo quelle dei servizi igienici e della zona cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro parte con ante e parte con inferriate; i serramenti interni sono in legno ciechi. I balconi al P1 hanno pavimentazione in pietra e ringhiera in struttura metallica. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia e radiatori; l'impianto elettrico è di tipo tradizionale con tubazioni sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario è dotato degli elementi tipici di case di civile abitazione ed è collegato all'acquedotto comunale. E' presente un impianto di raffrescamento con split.

L'immobile è provvisto dell'impianto TV e dell'impianto telefonico.

Antistante l'abitazione vi è un portico ed un'area pertinenziale esclusiva.

Ingresso carrabile e pedonale dalla Via San Giorgio tramite androne, strada comune, area comune al compendio immobiliare.

Autorimessa (Fig. 3 mapp. 426/502)

L'autorimessa posta in angolo Nord Ovest del compendio immobiliare, ha una superficie di circa 38 mq. Realizzata in muratura con solaio in legno, ha pavimentazione in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, con portone di ingresso in legno di tipo sezionale.

Ingresso carrabile e pedonale dalla Via San Giorgio tramite androne, strada comune ed area pertinenziale al compendio immobiliare.

Appartamento di un piano fuori terra (Fig. 3 mapp. 426/503 graffato al mapp. 460/502)

L'appartamento è così composto:

- lavanderia;
- cucina pranzo;
- disimpegno, servizio igienico e camera.

La struttura portante del fabbricato è parte in muratura e parte in cemento armato, con solai in legno e manto di copertura in coppi. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate: solo quelle del servizio igienico e della zona cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, parte con ante e parte con inferriate; i serramenti interni sono in legno ciechi. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia e radiatori; l'impianto elettrico è di tipo tradizionale con tubazioni sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario è dotato degli elementi tipici di case di civile abitazione ed è collegato all'acquedotto comunale. E' presente un impianto di raffrescamento con split.



Ingresso carrabile e pedonale dalla Via San Giorgio tramite androne, strada comune ed area pertinenziale al compendio immobiliare.

B.C.N.C. comuni a tutte le unità immobiliari (Fg. 3 mapp. 426/504, mapp. 460/504 e mapp. 463/501)

I beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari pignorate sono costituiti da

- porzione di area recintata posta davanti all'appartamento di un piano fuori terra ed all'autorimessa, parte pavimentata e parte a verde. Su detta porzione di area comune insistono l'ingresso carrabile e pedonale del compendio immobiliare;
- porzione di area a verde e non recintata, posta al di là della strada comune di accesso.

SUPERFICI COMMERCIALI

APPARTAMENTO P T-1-2

Piano Terra

Residenziale	=	81,62	mq c.a
Portico	=	66,70	mq c.a
Area pertinenziale esclusiva	=	60,16	mq c.a

Piano Primo

Residenziale	=	77,84	mq c.a
Balconi (2)	=	2,40	mq c.a

Piano Secondo

Residenziale	=	77,84	mq c.a
--------------	---	-------	--------

AUTORIMESSA

Autorimessa	=	38,25	mq c.a
-------------	---	-------	--------

APPARTAMENTO P T

Piano Terra

Residenziale	=	82,93	mq c.a
--------------	---	-------	--------

AREA COMUNE AL COMPENDIO IMMOBILIARE

Area comune recintata	=	145,94	mq c.a
-----------------------	---	--------	--------



Area comune a verde	=	76,5	mq c.a
---------------------	---	------	--------

STATO MANUTENTIVO: buono

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: immobile ristrutturato negli anni 2004 e 2006

CONTESTO URBANO: posto in zona residenziale e centrale dell'abitato del Comune di Chieve

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del P.G.T. Vigente del Comune di Chieve (vedi all. B), risulta che il compendio immobiliare oggetto di stima ricade in "Nucleo di antica formazione – Tipo C1 e Tipo D" e sono regolamentati dalle prescrizioni di cui agli art. 30-31.4 e 31.6 delle N.T.A. (vedi all. 2).

REGOLARITA' CATASTALE: NO – vedi paragrafo regolarità catastale

REGOLARITA' URBANISTICA: SI

REGOLARITA' EDILIZIA: SI

REGOLARITA' CATASTALE

Dall'esame della documentazione catastale sono risultate le seguenti difformità rispetto al fabbricato rilevato:

- non corretta rappresentazione degli immobili sull'estratto di mappa;
- l'autorimessa è attualmente individuata parte dalla scheda catastale di cui al mapp. 426/2 e parte da porzione della scheda catastale di cui al mapp. 426/501-463 (ripostiglio);
- l'appartamento di un piano fuori terra è attualmente individuato dalle schede catastali di cui ai mapp. 460/502 (lavanderia), mapp. 460/2 (box) e mapp. 426/50-463 parte (cantina);
- l'appartamento di tre piani fuori terra è attualmente individuato dalle schede catastali di cui ai mapp. 460/501 e 461;
- la strada di accesso ai beni oggetto di pignoramento è comune anche ad altre unità immobiliari.

Per quanto sopra è stato regolarizzata la rappresentazione degli immobili sull'estratto di mappa e sono state aggiornate le schede catastali relative all'autorimessa ed all'appartamento di un piano fuori terra, anche al fine della redazione dell'arrivedella..

Non sono state aggiornate le schede catastali dell'appartamento di tre piani fuori terra (mapp. 460/501 e 461), per le motivazioni di cui al paragrafo "PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO" cui si rimanda.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

L'ufficio tecnico del Comune di Chieve, previa richiesta di accesso agli atti, mi ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie protocollate presso il Comune (vedi all. 2):

- D.I.A. 30/04/1996 n. 1753 – P.E. n. 16/96 per "opere interne";
- D.I.A. 27/02/2004 n. 1918 – P.E. n. 03/2004 per "ristrutturazione fabbricato esistente";
- D.I.A. 10/11/2005 n. 7052 – P.E. n. 03/04/V1 per "modifiche interne e di facciata";
- D.I.A. 07/02/2006 n. 778 – P.E. n. 08/2006 per "ristrutturazione edilizia ... di due unità abitative da accorparsi in una nuova e singola unità con formazione di edificio residenziale unifamiliare posto in zona "A" centro storico."";



- D.I.A 29/11/2006 n. 7768 – P.E. n. 08/06/V1 per “*spostamento tavolati interni ... rifacimento scala interna ... realizzazione n. 2 balconi al piano primo ... realizzazione muro (h 2,2 m) lungo lato est come delimitazione proprietà*”;
- comunicazione da parte dell’U.T.C. del Comune di Chieve di mancato deposito della richiesta di agibilità dell’immobile e relativa comunicazione da parte della proprietà.

Vi è corrispondenza fra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ’

Non sono presenti opere abusive da sanare.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Non è stata rilevata l’esistenza di pesi derivanti da censo o livello nel ventennio antecedente il pignoramento; per l’uso civico, dalle indagini condotte e rese disponibili on-line dalla Regione Lombardia risalenti al 1997, risulta presso il Comune di Chieve (CR) “*Istruttoria chiusa senza demanio civico*”.

SPESE CONDOMINIALI

Non sono presenti spese condominiali.

PRESENZA DI RIFIUTI

In sede di sopralluoghi presso gli immobili non è stata riscontrata la presenza di *rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi*, accantonati e visibili all’interno delle singole unità.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli attestati di prestazione energetica sono in corso di elaborazione e verranno depositati appena possibile.

VALORE

VALORE DI MERCATO

La stima del compendio immobiliare viene effettuata con il metodo del confronto.

L’analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova il bene oggetto di stima ha evidenziato altri beni immobili simili (comparabili); il confronto delle caratteristiche tipologiche e dimensionali di detti immobili con quello oggetto della presente procedura, tenuto conto anche della presenza di un contratto di comodato d’uso gratuito sulla porzione immobiliare di un piano fuori terra, ne consente la stima (vedi all. 11).

		Valore stimato		Prezzo al mq
Compendio immobiliare	€	390.150,00	€	1.060,00

VALORE IN VENDITA FORZATA

Tenuto conto della discreta dinamicità del mercato immobiliare, con particolare riferimento alla zona ed alla potenziale richiesta di immobili con le caratteristiche simili a quello in esame (compendio immobiliare composto da due unità residenziali, autorimessa ed area pertinenziale), si ritiene congruo attribuire un deprezzamento del 15% sul valore



stimato.

Pertanto il valore dell'intero compendio immobiliare in vendita forzata, è pari a (vedi all. I):

Valore stimato	€	** Errore nell'espressione			
		**			
Deprezzamento 15%	€	** Errore nell'espressione	x	85%	€ ** Errore nell'espressione e **
		**			
<hr/>					
Valore vendita forzata	€	** Errore nell'espressione			e **
<hr/>					

che si arrotonda ad € 331.600,00 (trecentotrentunomilaseicento/00).

QUOTE INDIVISE

Non sono presenti quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

No. L'esecutato dagli atti notarili risulta aver acquisito la piena proprietà degli immobili.

FORMAZIONE DI LOTTI

Il sottoscritto perito estimatore ritenere di poter rispondere al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione affermando che il compendio immobiliare oggetto di stima (n. 2 unità residenziali, autorimessa ed area pertinenziale comune parte recintata e parte a verde) così come realizzato, non risulta comodamente divisibile per la sua fruibilità anche per la mancanza di poter esercitare diritti esclusivi sui beni.

Si propone, pertanto, la vendita in unico lotto.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Dall'esame del certificato notarile ex art. 567, 2° comma, c.p.c., rilasciato in data 12/03//2024 dalla dott.ssa Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano (MI), nonché dalla disamina degli acquisiti atti di provenienza (v. all. A)) e dalle risultanze dell'eseguita verifica ipotecaria Conservatoria RRII Lodi a tutto il 15/01/2026 (v. all. 1) è dato rilevare che:

A)

- le unità immobiliari pignorate, censite al Catasto Fabbricati Comune Chieve al fg.3 mapp. 460/501, 460/502, 460/2, sono pervenute, in piena ed esclusiva proprietà [REDACTED] per donazione fatta dai sig.ri [REDACTED] con atto di donazione immobiliare 16/05/2006 n. [REDACTED]



37730/4608 di rep. Dott. Giuseppe Cristaldi, Notaio in Soncino (CR), registrato a Soresina il 17/05/2006 al n. 861 serie 1T. Risulta trascritta donazione accettata a Lodi il 22/05/2006 ai nn. 11998/6983;

- [REDACTED] i suindicati beni, già identificati al Fg. 3 mapp. 460 Comune di Chieve sono pervenuti, in regime di comunione legale dei beni, per acquisto fattone [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita 22/09/1984 n.11459/1444 di rep. notaio dott. Vincenzo Scali di Crema (CR), registrato a Crema il 08/10/1984 al n. 2729 vol. 21, trascritto presso la Cons. RR .II. di Lodi in data 15/10/1984 ai nn. 9985/6894;
- [REDACTED] i beni di cui al mapp. 460 fg. 3 del Comune di Chieve sono pervenuti con atto per estromissione di quote divisionali 07/04/1960 nn. 31113/14519 di rep. dott. Massimo Fadini notaio in Crema (CR), registrato a Crema il 26/04/1960 al n. 1414 vol. 149 mod. T, trascritto a Lodi il 07/05/1960 ai nn. 2077/1503.

Dal suindicato atto notarile risulta, tra l'altro, alle pagg. 160-161:

“... *Patti e condizioni*

1°) *La porta carraia di accesso dalla Via San Giorgio rimane comune a ciascun lotto e pertanto tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione saranno ripartite fra i singoli proprietari in ragione delle rispettive quote.*

2°) **Per l'accesso ai vari corpi di fabbrica assegnati, è stata creata una strada interna da levante a ponente e con inizio dalla porta carraia, la quale rimane comune a ciascun lotto.** Anche per questa strada le spese di manutenzione verranno ripartite come sopra.

.....

4°) *I diversi colli dell'acqua piovana continueranno come nello stato di fatto attuale.*

5°) *Il sig. [REDACTED] per andare ai piani superiori ricaverà, a sue spese, un nuovo vano scala nella parte di fabbricato a lui spettante.*

6°) **L'attuale vano scala esistente tra le porzioni assegnate a [REDACTED] – vedasi postilla 6° alla pag. 157 dell'atto) [REDACTED] continuerà ad essere comune fra di loro, come pure comune sarà l'antistante portico sottotetto.** In particolare sia il detto vano scala sia l'antistante portico saranno tenuti sempre sgombri da persone e cose. Tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria saranno divise in quattro parti delle quali una a carico di Boffelli Serafino, le altre a carico di [REDACTED] **Infine l'attuale vano di porta al primo piano comunicante con la porzione assegnata a [REDACTED] e l'accesso alla scala per il sottotetto sarà di esclusiva pertinenza di [REDACTED] mentre i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per andare alla scala del sottotetto, dovranno ricavare un altro vano nella parte di fabbricato a loro assegnato.**

... “.

NOTA BENE

Per quanto sopra, l'attuale vano scala al PT e la sottostante porzione di portico, raffigurati sulla scheda catastale Fg. 3 mapp 461 all'interno della proprietà dell'esecutato, risulterebbero comuni ai due lotti confinanti.

In merito si evidenzia che, allo stato, la rampa della scala che va dal piano terra al piano primo è inglobata nella proprietà dell'esecutato, il sottostante vano scala è stato chiuso con muratura e quindi non utilizzato dall'esecutato, e la porzione di portico antistante il vano scala è stata suddivisa con muro di recinzione, così da realizzare due porzioni di pertinenza esclusiva (una per ciascuna proprietà confinante).



Al riguardo non è stato rinvenuto alcun atto notarile ad identificazione dello stato di fatto e, pertanto, non riuscendo ad identificare correttamente il confine tra la proprietà oggetto di procedura e quella confinante, non pare opportuno apportare modifiche alle schede catastali protocollate.

B)

- le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati Comune Chieve al Fg.3 mapp. 426/1-461-463 (attualmente identificate al Fg. 3 mapp. 426/501- 463 ed al Fg. 3 mapp. 461, a seguito di variazione in soppressione del 22/03/2006 – divisione n. 2050.1/2006) ed al Fg. 3 mapp.426/2, sono pervenute, in piena ed esclusiva proprietà [REDACTED] per acquisto fattone [REDACTED] con atto di compravendita 23/12/2003 nn. 79037/17715 di rep. Avv. Giovanni Battista Donati, Notaio in Crema (CR), trascritto a Lodi il 09/01/2004 ai nn. 342/236.

Si evidenzia che dall'eseguita ispezione ipotecaria risulta trascritto, dall'Ufficio del Registro di Crema in data 11/05/1978 ai nn. 3450/2621 Conservatoria RRII Lodi, a favore [REDACTED] atto per causa di morte - certificato di denunciata successione in morte [REDACTED] **non risulta trascritta a favore** [REDACTED] **accettazione di eredità in morte** [REDACTED]

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dall'atto di estromissione di quote divisionali 07/04/1960 nn. 31113/14519 di rep. Notaio dott. Massimo Fadini notaio in Crema (CR), risulta che:

“1°) La porta carraia di accesso dalla Via San Giorgio rimane comune a ciascun lotto e pertanto tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione saranno ripartite fra i singoli proprietari in ragione delle rispettive quote.

2°) Per l'accesso ai vari corpi di fabbrica assegnati, è stata creata una strada interna da levante a ponente e con inizio dalla porta carraia, la quale rimane comune a ciascun lotto. Anche per questa strada le spese di manutenzione verranno ripartite come sopra.”

Sempre in conseguenza di quanto al citato atto, come rilevato alle pagg. 15-16 della relazione cui si rimanda, va accertato il confine tra la proprietà dell'esecutato e quella del confinante in lato Nord-Est.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 13/04/2024, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento limitatamente ai beni oggetto di esecuzione:

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 22 maggio 2006 ai nn. 11999/2766, in forza di atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario dei 16 maggio 2006 rep. 37731/4609 Not. Cristaldi Giuseppe di Soncino, a favore [REDACTED] di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede in Modena c.f. 01153230360, domicilio ipotecario eletto: presso la sede legale, per la complessiva somma di euro 540.000,00 di cui capitale euro 300.000,00 tasso interesse annuo 4,5% durata anni 29, a carico [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava beni in Chieve (CR): CF foglio 3 mapp. 460 sub. 501-502-2, mapp. 426 sub. 2, mapp. 426 sub. 501 graff. a1 mapp. 463, mapp. 461;

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 1 febbraio 2007 ai nn. 2783/748, in forza di atto per concessione a garanzia di



mutuo fondiario del 29 gennaio 2007 rep. 85485/14235 Not. Giani Tommaso di Crema, a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. Coop. con sede in Modena c.f. 01153230360, domicilio ipotecario eletto: presso la sede legale, per la complessiva somma di euro 90.000,00 di cui capitale euro 50.000,00 tasso interesse annuo 5,4% durata anni 30, a carico di [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava beni in Chieve (CR): CF foglio 3 mapp. 460 sub. 501-502-2, mapp. 426 sub. 2, mapp. 426 sub. 501 graff. al mapp. 463, mapp. 461;

- **pignoramento** del 23 luglio 2020 rep. 1452 Ufficiale Giudiziario di Cremona, trascritto in data 7 agosto 2020 ai nn. 10862/7108, a favore [REDACTED] a carico di [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava beni in Chieve (CR): foglio 3 mapp. 460 sub. 501-502-2, mapp. 426 sub. 2, mapp. 426 sub. 501 graff. al mapp. 463, mapp. 461.

La Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona ha certificato in data 28/01/2025 che la Procedura Esecutiva Immobiliare n. 94/2020 è stata estinta in data 09/12/2024:

- **pignoramento** del 2 febbraio 2024 rep. 351 Ufficiale Giudiziario di Cremona, trascritto in data 7 marzo 2024 ai nn. 3747/2646, a favore di Summer SPV S.R.L.1. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05128970265, credito di euro 49.173,68 oltre interessi e spese, a carico [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava beni in Chieve (CR): C.F. foglio 3 mapp. 460 sub. 501-502-2, mapp. 426 sub. 2, mapp. 426 sub. 501 mapp. 461; nel quadro D della nota di trascrizione e segnalato che l'immobile al C.F. fg. 3 mapp. 426 sub. 501 è graffato al mapp. 463.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Nessuna.

** *** **

Copia della presente relazione è stata trasmessa a mezzo pec alle parti del processo esecutivo (vedi all. 13).

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'indice degli allegati.

Il sottoscritto, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento

Crema, li 22/01/2026

dott. ing. Giorgio Venturelli

