

# TRIBUNALE DI CREMONA

## Procedimento di esecuzione immobiliare n. 47/2025

promosso da:

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede legale in Roma Viale Altiero Spinelli n. 30 codice fiscale 09339391006 rappresentata e difesa dall'avv. Davide Moretto con studio in Bologna (BO) via Saragozza n. 41

contro

Beni oggetto dell'esecuzione:

- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con annessa area a cortile ad uso esclusivo in Soresina (CR) Vicolo Paoletti n. 5

Giudice dell'Esecuzione:

G.O.P. avv. Claudia Calubini

Esperto:

**Geom. Frati Manuela – Pizzighettone CR –**

Data conferimento incarico:

11/05/2025

Data giuramento telematico:

26/05/2025

Udienza:

12/12/2025

Pizzighettone li, 29/09/2025

L'esperto

Geom. Frati Manuela



## INDICE

QUESITO	pag. 3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	pag. 5
ELABORATO PERITALE:	pag. 6
<b>ATTIVITA' PRELIMINARI:</b>	
1. Verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	pag. 6
2. Proprietari nel ventennio ed individuazione atti di acquisto	pag. 6
3. Successioni per causa morte	pag. 6
<b>1a) ATTIVITÀ PREVISTE DALL'ART. 173-BIS DISP. ATT. C.P.C.:</b>	
1a)1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 7
1a)2 STATO DI POSSESSO DEL BENE	pag. 13
1a)3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 13
1a)4 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E DELL'AGIBILITÀ	pag. 15
1a)5 VERIFICA DEL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE	pag. 16
1a)6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 16
<b>1b) ATTIVITÀ PREVISTE DAGLI ARTT. 568 COMMA 2 C.P.C.:</b>	
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO	pag. 17
2 - EVENTUALI DIRITTI DI TERZI SULL'IMMOBILE	pag. 22
3 - VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	pag. 22
4 - REGIME LEGALE DEI CONIUGI	pag. 22
5 - FORMAZIONE LOTTI PER LA VENDITA	pag. 22
6 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag. 22
7 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 23
8 - PRESENZA RIFIUTI	pag. 23
9 - SCHEDA SINTETICA DELL'IMMOBILE	pag. 24

## ALLEGATI:

- 1) PROVENIENZA REP. 19143
- 2) ATTO REP. 11399
- 3) PLANIMETRIA
- 4) CERTIFICATO CONTESTUALE RESIDENZA,  
STATO CIVILE E STATO DI FAMIGLIA
- 5) ISCRIZIONE R.P. N. 467
- 6) PIGNORAMENTO R.P. N. 2417
- 7) PIGNORAMENTO R.P. N. 1559
- 8) PIGNORAMENTO R.P. N. 5931
- 9) SCHEDA CESSATO CATASTO
- 10) P.G.T. ED ARTICOLI
- 11) APE
- 12) PLANIMETRIA CATASTALE
- 13) VISURA CATASTALE ATTUALE
- 14) VISURE CATASTALE STORICA
- 15) ESTRATTO DI MAPPA
- 16) FASCICOLO FOTOGRAFICO



In data 11/05/2025 il Giudice dell'esecuzione immobiliare avv. Claudia Calubini nominava la sottoscritta geometra quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede legale in Roma Viale Altiero Spinelli n. 30 contro riguardante il bene in Soresina (CR) Vicolo Paoletti n. 5.

La sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento telematico in data 26/05/2025 impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

prima di ogni altra attività,

1. controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;
2. 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);
3. 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 dal Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art.173 bis, ultimo comma, disp. att. c.p.c. (ovvero se non ancora pubblicati) secondo il modello 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, comma 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 l'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.



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 26/05/2025 scaricavo il fascicolo e prestavo il giuramento telematico.

In data 28/05/2025 tramite il portale GeoWeb effettuavo le visure catastali attuali e storiche e stampavo l'estratto di mappa e la planimetria.

Il medesimo giorno richiedevo tramite e-mail al notaio Galli Massimo la copia del titolo di proprietà degli esecutati e mandavo la documentazione catastale richiestami all' I.V.G.

Sempre in data 28/05/2025, ricevevo la copia del rogito notarile dal notaio Galli Massimo.

In data 04/06/2025 tramite e-mail ricevevo dall' I.V.G. il contatto telefonico dell'esecutato che contattavo in data 30/06/2025 e fissavo per il giorno 09/07/2025 l'appuntamento in loco per eseguire le operazioni di rilievo.

In data 30/06/2025 facevo tramite e-mail la richiesta di accesso agli atti al comune di Soresina per la verifica urbanistica.

In data 09/07/2025 effettuavo i rilievi in loco, scattavo fotografie sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare e prendevo atto delle caratteristiche costruttive e di finitura dell' immobile.

Dell'inizio delle operazioni peritali ne davo comunicazione all'avvocato del creditore precedente ed all' I.V.G in data 09/07/2025.

In data 03/09/2025 mi recavo presso il comune di Soresina per visionare le pratiche rinvenute a seguito di richiesta accesso agli atti. La ricerca era stata fatta per numero civico in quanto nessuno dei proprietari che si sono susseguiti nel corso degli anni, risultavano nei registri delle pratiche edilizie presentate.

Dei progetti rinvenuti nessuno riguardava l'immobile esecutato.

In data 08/09/2025 il comune di Soresina mi dava riscontro in merito.

In data 04/09/2025 ho richiesto appuntamento all'Agenzia delle Entrate di Cremona per visionare la scheda dell'immobile del cessato catasto (documento necessario per la verifica urbanistica non essendo rinvenuti in comune, i titoli abilitativi riguardanti la casa. Di detta scheda ricevevo copia presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona, servizi catastali, in data 09/09/2025.

In data 10/09/2025 richiedevo tramite e-mail all'ufficio protocollo del comune di Soresina, i certificati di stato civile, residenza, famiglia e famiglia storico.

In data 12/09/2025 effettuavo le visure ipotecarie (iscrizioni – trascrizioni e note).

In data 23/09/2025 ricevevo dal geom. Fodri Vittorio, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

In data 26/09/2025 mi recavo presso l'archivio notarile di Cremona per visionare l'atto rep. n. 55988/11399 dott. Notaio Cesare Pettenazzi, in quanto nel medesimo sono menzionate le servitù favore della casa esecutata.

In data 29/09/2025 sollecitavo l'ufficio anagrafe del comune di Soresina per l'invio dei certificati richiesti. Questi mi venivano spediti via E-mail in data 01/10/2025.

Ritenuto di aver raccolto tutte le informazioni necessarie ed effettuate tutte le misure del caso ho svolto il seguente elaborato peritale.

## ELABORATO PERITALE

### ATTIVITA' PRELIMINARI:

1) **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ex ART. 567 c.p.c.**

**c.p.c.**



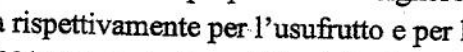
Si riscontra la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c..

2) **PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED INDIVIDUAZIONE ATTI ACQUISTO**

Tra la trascrizione del pignoramento n. repertorio 833 del 21/03/2025 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/04/2025 al n. 3385 R.G. ed al n. 2417 R.P. ed il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente i venti anni, i passaggi sono:

**dal 21/02/2008** a tutt'oggi, i beni esecutati sono di proprietà dei signori

beni acquistati da

**dal 30/03/1981** al 20/02/2008 i beni erano di proprietà delle signore   
 e  rispettivamente per l'usufrutto e per la nuda proprietà, per atto di compravendita in data 30/03/1981 a rogito notaio dott. Cesare Pettenazzi repertorio n. 11399 raccolta n. 55988 registrato a Soresina il 21/04/1981 al n. 240 vol. 6 Mod. I e trascritto a Cremona in data 24/04/1981 al n. 2649 R.G. ed al n. 1901 R.P. (vedi ALLEGATO 2).

3) Nel corso del ventennio anteriore al pignoramento non ci sono passaggi di proprietà avvenuti per denuncia di successione.



## 1a) ATTIVITÀ PREVISTE DALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.:

### 1a) 1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI comprensivo dei confini

Trattasi di porzione di fabbricato terratetto con annessa area esclusiva a cortile antistante, in Soresina (CR) Vicolo Paoletti, 5 la cui costruzione è antecedente al 1942.

La casa è posta su due piani fuori terra e prospetta in lato di nord verso ragioni diverse, in lato di sud sull'area di pertinenza esclusiva ed in lato di est ed ovest le pareti sono in aderenza.

La struttura portante è in muratura, il tetto in legno a due falde con manto in coppi e la lattoneria in lamiera preverniciata. La gronda è in legno con sovrastanti perline. La facciata è finita con intonaco graffiato, non tinteggiata ed al piede è finita con una zoccolatura in piastrelle avente altezza pari a cm 49. Nella facciata all'interno di una nicchia a lato della porta di ingresso, sono collocati i contatori della luce, acqua e gas. Sulla facciata sono inoltre presenti i cavi Enel e telefono non protetti.

Il cortile di pertinenza esclusiva antistante la casa, ha la pavimentazione in cemento che presenta estese fessurazioni. Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

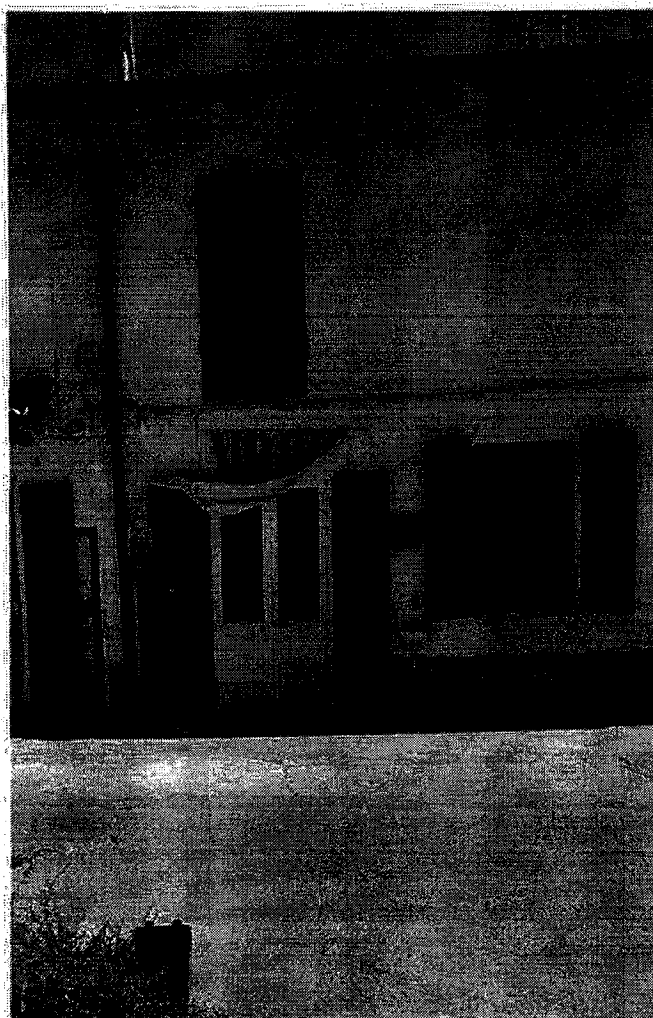


FOTO 1  
FACCIATA  
E CORTILE



La casa è posta su due piani fuori terra e consiste in:

al piano terra soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, scala di collegamento con il piano primo; al piano primo camera e bagno.

Ha una superficie lorda pari a mq 79.14 di cui utili mq 52.16. Il cortile di pertinenza esclusiva, ha una superficie reale di mq 53.50 (catastali mq 45,00).

L'altezza interna utile dei locali che compongono l'appartamento misurato dal pavimento all'intradosso del solaio, è pari a cm 252 in cucina e pari a cm 253 nel soggiorno rispettivamente alla controsoffittatura in perline ed in cartongesso; pari a cm 232 nel bagno e pari a cm 245 al controsoffitto in perline nella camera. Le altezze non rispettano i requisiti igienico-sanitari.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

I solai si presume siano con orditura primaria e secondaria in legno massello. Non sono visibili in quanto in tutte le stanze sono state eseguite delle controsoffittature in perline ad eccezione del soggiorno in cartongesso. L'angolo della cucina, dove è posizionato il lavandino, è rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza pari a cm 166.



FOTO 2  
CUCINA



FOTO 3  
CUCINA

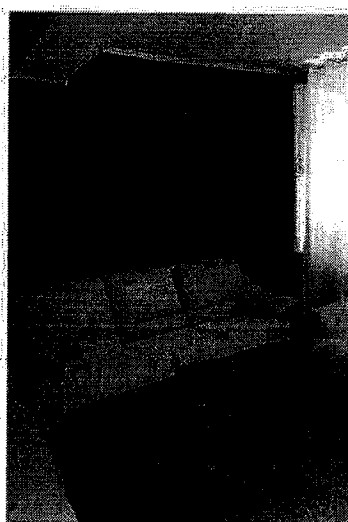


FOTO 4  
SOGGIORNO

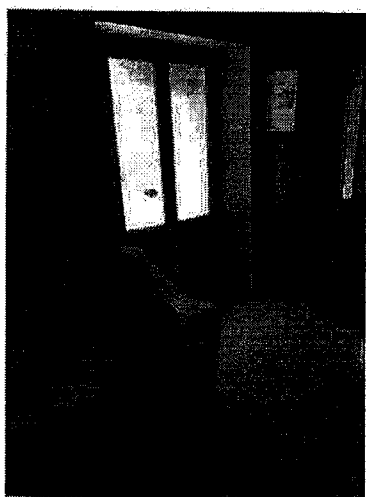


FOTO 5  
SOGGIORNO



FOTO 6  
SOGGIORNO



FOTO 7  
SCALA INTERNA



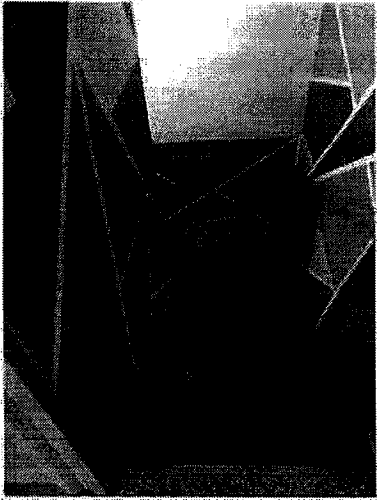


FOTO 8  
SCALA INTERNA



FOTO 9  
SOTTOSCALA

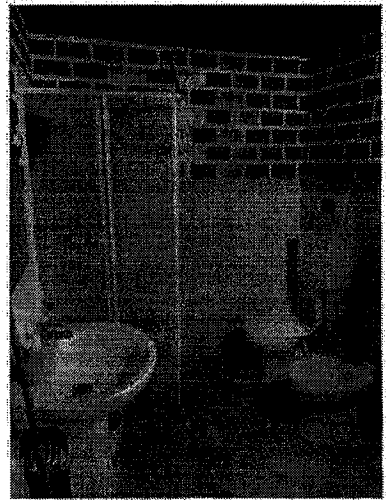


FOTO 10  
BAGNO

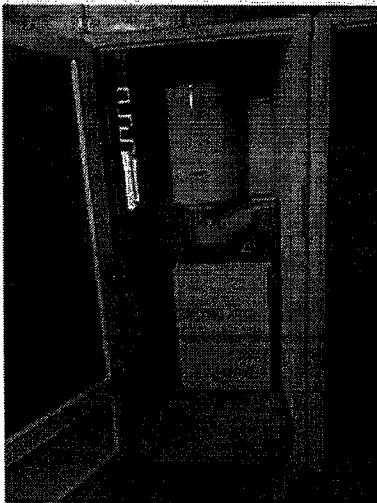


FOTO 11  
BAGNO

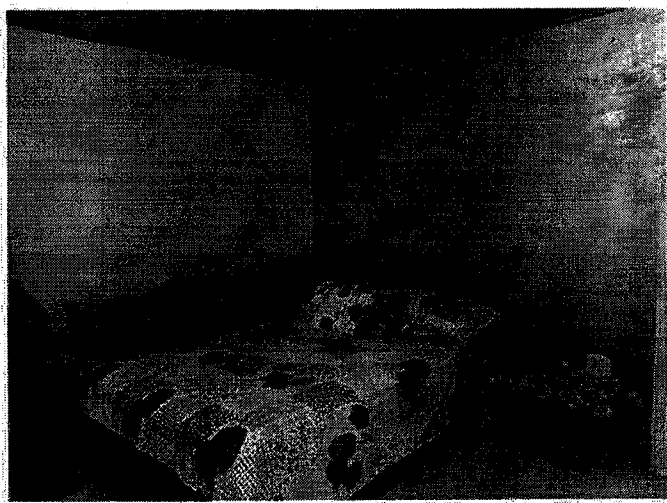


FOTO 12  
CAMERA



FOTO 13  
CAMERA



FOTO 14  
CAMERA



I serramenti sono in legno di vecchia fattura, dotati di vetro semplice ed ante a stecche ad eccezione della finestra della cucina e del bagno. Nella parete tra il soggiorno e la cucina è stato realizzato un vano finestra con serramento in legno vecchia fattura e vetro zigrinato. La finestra del soggiorno è dotata di inferriata.

La porta di entrata è una porta finestra in legno vecchia fattura con vetro semplice, dotata di antoni chiudibili dall'interno con una serratura.

Le porte interne sono in legno vecchia fattura a due battenti quella tra il soggiorno e la cucina, ad un battente quella di accesso alla scala di collegamento tra il piano terra e primo, quella del bagno e della camera da letto. Tutte le porte sono laccate di color beige ed hanno una specchiatura con vetro zigrinato.

I pavimenti sono in marmette di graniglia in cucina, soggiorno, camera ed in gres porcellanato nel bagno. Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle coordinate con il pavimento per un'altezza pari a cm 142.

Davanzali e soglie dove presenti sono in marmo.

La scala è in cemento e le alzate e pedate sono tinteggiate.

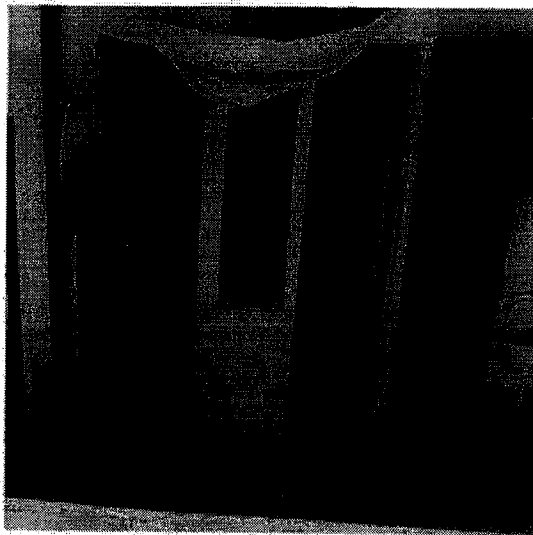


FOTO 15  
PORTA D'ENTRATA



FOTO 16  
PORTA DEL VANO SCALE

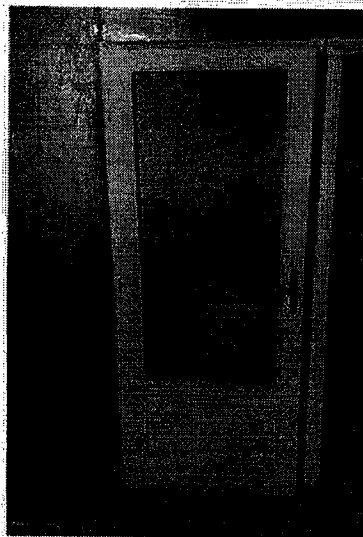


FOTO 17  
PORTA INTERNA

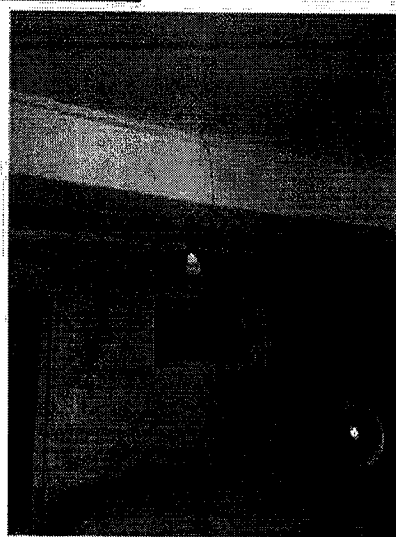


FOTO 18  
FINESTRA E CONTROSOFFITTO  
SOGGIORNO

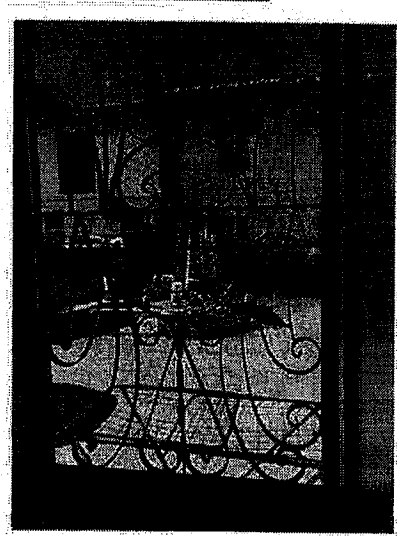


FOTO 19  
INFERRIATA



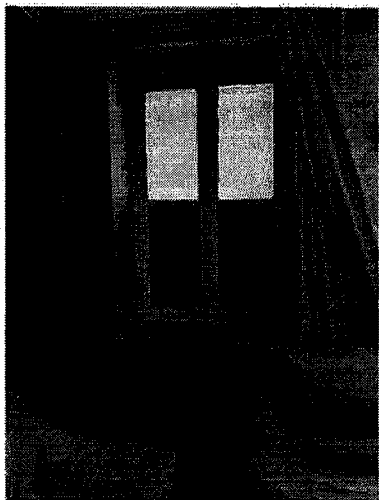


FOTO 20  
FINESTRA SOGGIORNO

Dotazioni Tecnologiche:

- Impianto di riscaldamento non presente. L'unico locale riscaldato è il soggiorno mediante una stufa a gas metano;
- Produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico posizionato nel bagno;
- Impianto idrico per alimentare il lavello in cucina ed i sanitari in bagno;
- Impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte con fili esterni.  
Illuminazione dei locali a soffitto e nel bagno a parete;
- Impianto antenna TV non presente.

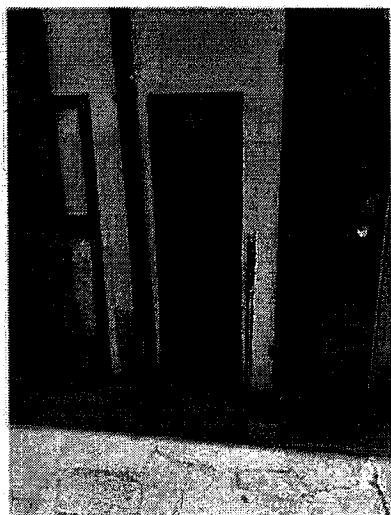


FOTO 21  
CONTATORI

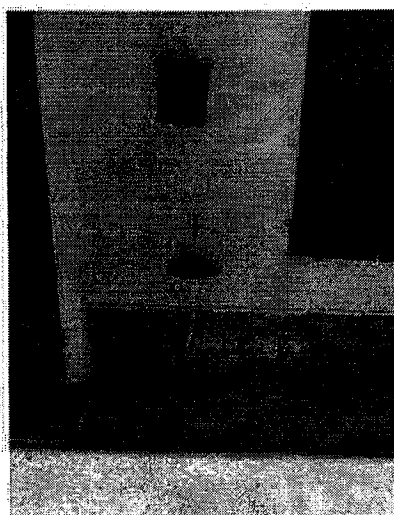


FOTO 22  
ALLACCIO IDRICO

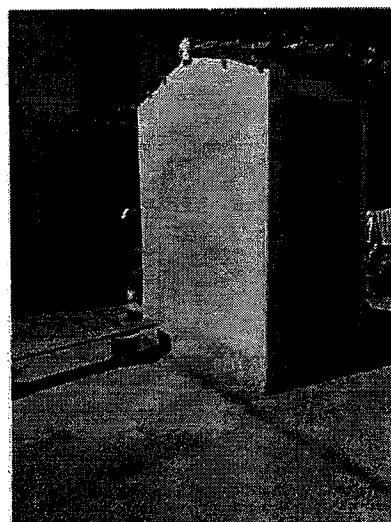
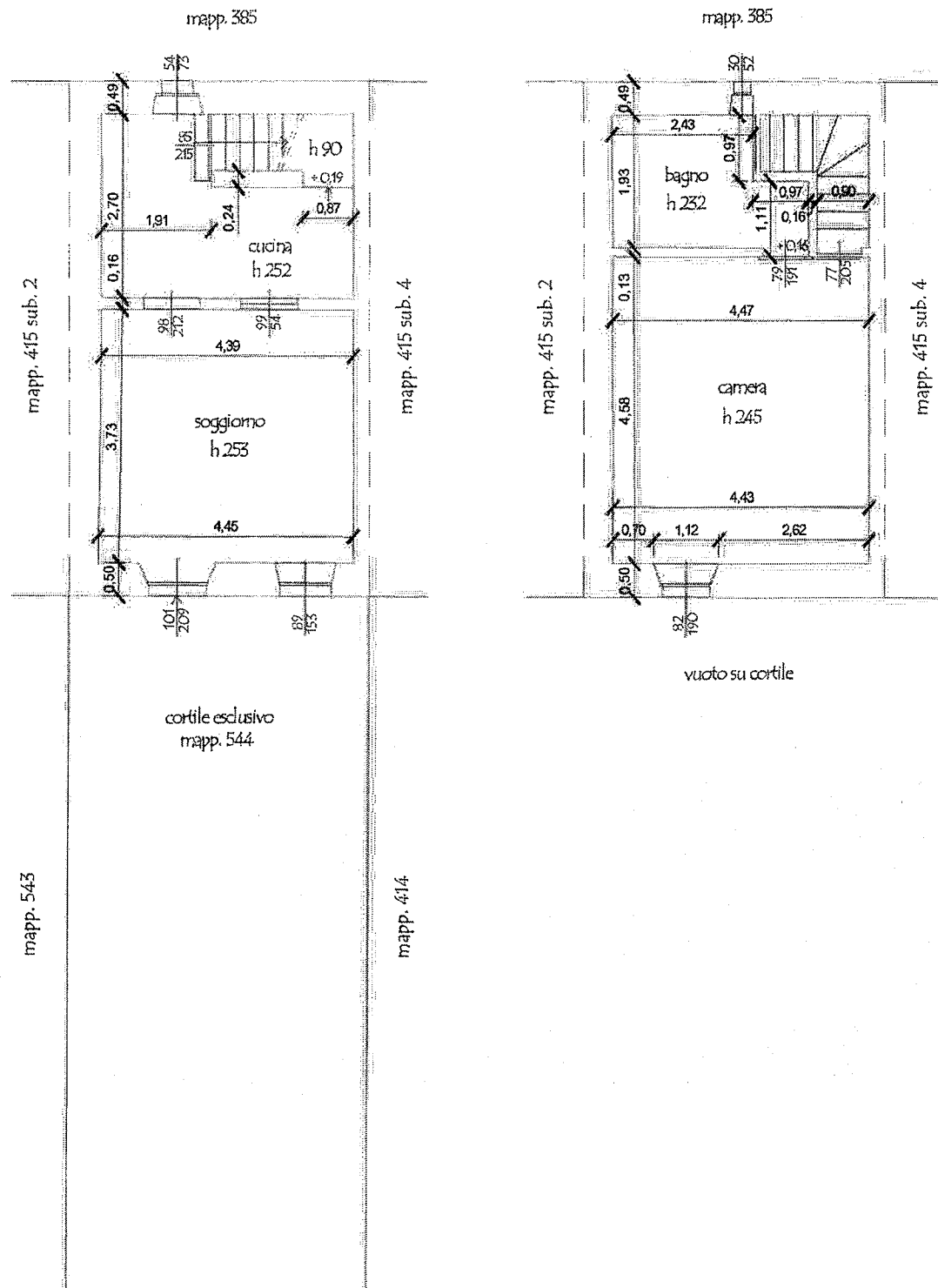


FOTO 23  
RIPOSTIGLIO COMUNE

Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione è scadente. L'immobile deve essere completamente ristrutturato ed isolato termicamente. Deve essere dotato di impianto di riscaldamento e devono essere rifatti tutti gli impianti esistenti in quanto a non a norma. Le altezze interne dei locali non rispettano i requisiti igienico-sanitari.



Di seguito viene rappresentata la planimetria dell'abitazione con annesso cortile di proprietà esclusiva (vedi ALLEGATO 3).



PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO



## DATI METRICI

### Abitazione

cucina	mq	8,81
soggiorno	mq	16,37
bagno	mq	5,60
camera	mq	20,47
ripostiglio	mq	0,91
<hr/>		
totale superficie utile	mq	52,16
totale superficie lorda	mq	79,14

Cortile mq 53,50 (45,00 catastali)  
in proprietà esclusiva

### ACCESSO:

Da vicolo Paoletti al civico n. 5 (numero affisso sulla casa adiacente) tramite cortili di ragioni diverse mappali 417, 414 su cui grava servitù passiva di passaggio, come indicato nell'atto a rogito notaio dott. Cesare Pettenazzi repertorio n. 11399 raccolta n. 55988 registrato a Soresina il 21/04/1981 al n. 240 vol. 6 Mod. I e trascritto a Cremona in data 24/04/1981 al n. 2649 R.G. ed al n. 1901 R.P. (vedi ALLEGATO 2).

### CONFINI:

Della casa presa in un sol corpo con l'area di pertinenza esclusiva:

a nord ragioni diverse mappale 385 di fg. 14;  
a sud ragioni diverse mappale 425 di fg. 14;  
ad est ragioni diverse mappale 415 sub. 4 nel fabbricato ed in allineamento cortile mappale 414 di fg. 14 a linea di termini;  
ad ovest ragioni diverse mappale 415 sub. 2 nel fabbricato ed in allineamento cortile mappale 543 di fg. 14 a linea di termini.

### 1a) 2 - STATO DI POSSESSO DEL BENE

La casa è abitata dagli esecutati signori

... i così come risulta dal Certificato contestuale di Residenza, Stato di famiglia e di Stato Civile rilasciato dal comune di Soresina (CR) in data 01/10/2025 (vedi ALLEGATO 4).

NOTA: In detti certificati il nome e cognome degli esecutati sono i seguenti:

... codici fiscali).

### 1a) 3 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ANCHE CONDOMINIALI

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della MELIOR BANCA S.p.A. codice fiscale 00651540585 con domicilio ipotecario eletto in Milano (MI) via Borromei n. 5, contro

ed al n. 467 R.P. (vedi ALLEGATO 5).

Importo capitale € 100.000,00

Totale ipoteca € 200.000,00

Durata anni 30

Beni colpiti in comune di Soresina (CR) Codice I849 Catasto Fabbricati:

- foglio 14 particella 415 subalterno 3;
- foglio 14 particella 544  
cat. A/2 consistenza 3,5 vani, vicolo Paoletti n. 5 piano T-1.

### **Trascrizioni**

#### Pignoramenti:

- Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili in forza dell'Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona - UNEP con sede in Cremona (CR) codice fiscale 80005720190 in data 21/03/2025 repertorio n. 833 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/04/2025 al n. 3385 R.G. ed al n. 2417 R.P., a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede in Roma (RM) codice fiscale 09339391006, contro

Beni colpiti in comune di Soresina (CR) Codice I849 Catasto Fabbricati:

- foglio 14 particella 415 subalterno 3;
  - foglio 14 particella 544  
cat. A/2 consistenza 3,5 vani, vicolo Paoletti n. 5 piano T-1.
- Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili in forza dell'Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona con sede in Cremona (CR) codice fiscale 80007940192 in data 16/02/2011 repertorio n. 434 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/03/2011 al n. 2467 R.G. ed al n. 1559 R.P., a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]

- foglio 14 particella 415 subalterno 3;
- foglio 14 particella 544  
cat. A/2 consistenza 3,5 vani, vicolo Paoletti n. 5 piano T.

Nota: erroneamente indicato solo il piano T e non T-1.

#### **1a) 4 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E DELL'AGIBILITÀ**

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune di Soresina (CR), sono emersi dei fascicoli riguardanti fabbricati in vicolo Poletti, 5 ma nessuno riguardava il bene eseguito.

Pertanto per la verifica urbanistica ho preso a riferimento la scheda catastale P N. 0448259 del cessato catasto registrata al n. 2180/72 in data 28/06/1972 prot. n. 64876 (vedi ALLEGATO 9). Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la predetta planimetria, sono emerse delle difformità a seguito di lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo e precisamente:

##### a piano terra:

- realizzazione di ripostiglio sottoscala;
- realizzazione di tavolato a separazione della zona cucina con il soggiorno. Nel tavolato è stato realizzato un vano finestra e realizzazione controsoffittature;
- le posizioni della porta di entrata e del vano finestra risultano invertite;

##### al piano primo:

- costruzione tavolato per realizzare un servizio igienico;
- tamponamento di un vano finestra nella camera;
- posa porta all'arrivo della scala di collegamento tra il piano terra e primo;
- modifiche della posizione e dimensioni vano finestra nel bagno;
- realizzazione di controsoffittatura in perline sia nel bagno che nella camera.

Le difformità riscontrate sono sanabili mediante SCIA in sanatoria condizionata in quanto il servizio igienico realizzato ha un'altezza pari a cm 232 e nei restanti locali a seguito delle controsoffittature realizzate le altezze sono inferiori a cm 270. Altezze non consentite dal regolamento locale di igiene ATS Valpadana. Inoltre non sono verificati i rapporti aeroilluminanti in tutti i locali ad eccezione del soggiorno.

I costi attualmente preventivati comprensivi della pratica in comune, elaborato grafico, a firma di tecnico abilitato, ammontano ad € 1.500,00, sanzione amministrativa ad € 1.032,00, diritti di segreteria ad € 250,00, per un totale complessivo, alla data della presente di € 2.782,00. Detto importo verrà decurtato dal valore di mercato dell'immobile.

La porzione di fabbricato con annessa area di pertinenza esclusiva, è inserita nel vigente PGT (piano di governo del territorio del comune di Soresina ) nell'ambito dei NUCLEI E TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE a cui si applicano gli artt. 28-29-30 del Piano delle Regole (vedi ALLEGATO 10).

#### **1a) 5 - VERIFICA DEL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE**

Il diritto sul bene dei debitori è di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

#### **1a) 6 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Il bene esecutato non fa parte di un condominio e pertanto non ci sono spese che riguardano parti comuni.

SERVITÙ E PATTI SPECIALI:

- Diritto di passaggio carraio sul mappale 415/e, di uso ripostiglio sulla stessa proprietà;
- Diritto di scarico di acque bianche nel pozzetto sul confine 543-544 e tramite tubazione nella fognatura principale verso vicolo Paoletti;
- Servitù di passaggio carraio a favore ragioni ai mappali 543 e 415/b;
- Per i confinanti a sud è valido ogni diritto acquisito di luci, vedute e di stillicidio;
- I confini tra proprietà e proprietà devono rimanere libere da siepi, muretti e altre simili opere;
- Le acque luride dovranno essere scaricate nella fognatura principale interamente sulle singole proprietà;
- La larghezza del passo carraio si intende di mt 4,00;
- La superficie reale del cortile è mq 45.

Dette servitù e patti speciali sono elencati nell'atto di compravendita in data 30/03/1981 a rogito notaio dott. Cesare Pettenazzi repertorio n. 11399 raccolta n. 55988 registrato a Soresina il 21/04/1981 al n. 240 vol. 6 Mod. I e trascritto a Cremona in data 24/04/1981 al n. 2649 R.G. ed al n. 1901 R.P. richiamato nell'atto di acquisto degli esecutati, dove si intende interamente riportato e trascritto (vedi ALLEGATO 2).

Nota: la superficie di mq 45 è quella catastale.



## **1b) ATTIVITÀ PREVISTE DAGLI ARTT. 568 COMMA 2 C.P.C.:**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

#### **Valore di mercato - procedimento: Stima a Market Comparison Approach**

##### **Descrizione**

Il Market Comparison Approach (MCA o metodo di confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

#### **SCHEDA IMMOBILE**

Classificazione: Terratetto (Subjet)

Destinazione: Residenziale

Proprietà: Immobile da cielo a terra (in proprietà esclusiva)

Superficie: 84.49 mq Cdvi – Superficie Esterna Lorda (SEL)

Ubicazione: Soresina (CR) vicolo Paoletti n° 5

Descrizione principale: Abitazione con cortile di pertinenza esclusiva

#### **Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza:

Cdvi – Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- la superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise)

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per la superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:



- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo ( $\frac{1}{2}$ ) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontali (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;
- mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

### RIASSUNTO CONSISTENZA

#### Metodo di misura

Caratteristica	Sup. Misurata (mq)	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Superficie principale	79,14	1,00	79,14
Superficie cortile	53,50	0,10	5,35
<b>Totale Superficie (mq)</b>			<b>84,49</b>

### Caratteristiche

#### Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	84,49	mq	1,00

### SEGMENTO DI MERCATO

#### ➤ Denominazione

Classificazione: Casa di cortile terratetto

Destinazione: Privata

#### ➤ Localizzazione/Ubicazione

Comune: Soresina (CR)

#### ➤ Tipologia immobiliare

Proprietà: Immobile da cielo a terra (in proprietà esclusiva)

#### ➤ Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie Principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00



## VALUTAZIONE

Il valore di mercato dell'immobile, classificato come casa sita in Soresina (CR) avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è lunedì 29/09/2025.

## COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### ➤ **Casa di abitazione terratetto unifamiliare via Milano n° 20 Soresina (CR) - Comparabile A**

Tipo di dato: Compravendita (prezzo di compravendita)

Descrizione: quadrilocale posto su due piani fuori terra con piccolo rustico, box e area esterna esclusiva

Destinazione: Privata

Superficie commerciale (SUP): 114,40 mq

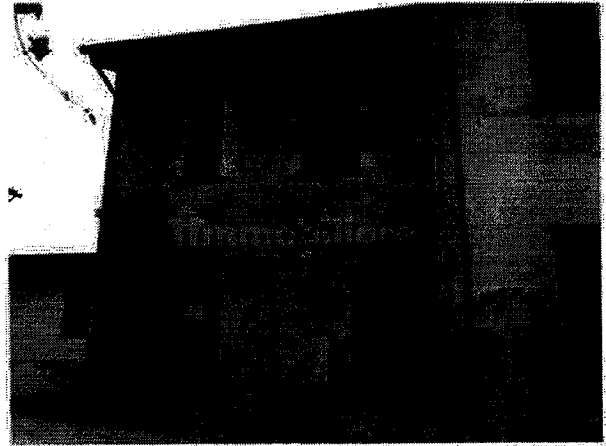
Fonte dato: Agenzia immobiliare

Nonsolocasa S.A.S. Soresina (CR)

Provenienza: Pubblicità Immobiliare

Data annuncio: 18/10/2024

Prezzo: 39.000,00 €



### ➤ **Casa di abitazione terratetto unifamiliare via Martiri dell'Insurrezione n° 32 Soresina (CR)**

#### **Comparabile B**

Tipo di dato: Compravendita (prezzo di compravendita)

Descrizione: quadrilocale posta su due piani fuori terra con terrazzo, box e cortile privato

Destinazione: Privata

Superficie commerciale (SUP): 125,00 mq

Fonte dato: Agenzia immobiliare

Nonsolocasa S.A.S. Soresina (CR)

Provenienza: Pubblicità Immobiliare

Data annuncio: 03/02/2020

Prezzo: € 43.000,00



## STIMA A MARKET COMPARISON APPROACH

### **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): la superficie è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari (unità di misura mq).

### **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Casa terratetto, come quelle indicate nel profilo immobiliare qui sopra. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

### **Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristiche	Comparable A	Comparable B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	39.000,00	43.000,00	
Superficie commerciale (SUP) mq	114,40	125,00	84,49

### Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

#### **Rapporti di posizione**

Rapporto	Comparable A	Comparable B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del (PMM) Prezzo medio minimo e del (PMX) Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 39.000,00 * 1,00 / 114,40 = 340,91 \text{ €/m}$$

$$pB(S1) = 43.000,00 * 1,00 / 125,00 = 344,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo medio Massimo Superficie principale} = 340,91 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo medio Minimo Superficie principale} = 340,91 \text{ €/mq}$$



## Analisi dei prezzi marginali

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie Commerciale (SUP)**

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ mq}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{SUP}) = 340,91 * 1,00 = 340,91$$

$$pB(\text{SUP}) = 340,91 * 1,00 = 340,91$$

### **Tabella dei prezzi marginali**

Superficie commerciale (SUP)	340,91	340,91
------------------------------	--------	--------

### Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche ed il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo totale (PRZ)		39.000,00		43.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(84,49-114,40)	-10.196,62	(84,49-125,00)	13.810,26
Prezzo corretto		+28.803,38		29.189,74

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra il prezzo massimo (Pmax) ed il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

$$\text{Nel caso in esame è pari a } d\% = [(P_{\text{max}} - P_{\text{min}}) * 100] / P_{\text{min}} = \\ [(29.189,74 - 28.803,38) * 100] / 28.803,38 = 1,34 \% < 5\%$$

### **Sintesi di stima**

Il valore della stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

$$\text{Tale valore è uguale a } (28.803,38 + 29.189,74) / 2 = 28.996,56 \text{ €}$$

Valore pari a € 28.996,56 per 84,49 mq pari a 343,19 €/mq

Il valore è arrotondato a € 29.000,00 (diconsi euro ventinovemila/00)

### **VALORE DI MERCATO**

Stima a Market Comparison Approach € 29.000,00

Costi relative:

- Per irregolarità edilizie sanabili compreso pratiche documentali amministrative € 2.782,00



VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	€	26.218,00
riduzione del 10% del valore di mercato	€	2.618,80
<b>PREZZO BASA D'ASTA</b>	€	23.600,00
arrotondato a	€	<b>24.000,00</b>

(diconsi euro ventiquattromila/00)

Il prezzo base d'asta proposto che risulta dalla riduzione del 10% del valore di mercato, tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare si è tenuto conto del deterioramento del bene per scarsa manutenzione tra la data di stima e la data di disponibilità del bene, delle spese per lo sgombero degli arredi, dei beni materiali vari e delle spese legali relative allo sfratto essendo l'immobile occupato.

## **VENDIBILITÀ**

La casa con annessa area esclusiva avendo solo una camera da letto potrebbe essere appetibile per una coppia senza bambini. Lo stato di conservazione e manutenzione della casa che necessita di intervento di ristrutturazione totale, potrebbe influenzare negativamente la vendita.

## **2 - EVENTUALI DIRITTI DI TERZI SULL'IMMOBILE**

Il valore del compendio pignorato tiene conto che sul medesimo non ci sono diritti di terzi.

## **3 - VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA**

Il pignoramento, come si evince dagli atti, colpisce per intero la casa di abitazione con annesso cortile, che sono di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni degli esecutati.

## **4 - REGIME LEGALE DEI CONIUGI**

I signori  
come dal titolo di provenienza (vedi ALLEGATO 1).

NOTA: i signori esecutati

## **5 - FORMAZIONE LOTTI PER LA VENDITA**

Il bene esecutato costituisce un unico lotto.

## **6 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Per il bene oggetto della presente è stato redatto dal soggetto certificatore geom. Vittorio Fodri, l'attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo 1909800020725 valido fino al 23/09/2035; la classe energetica è " G " EPgl, nren 378.83 kWh/mq anno. (vedi ALLEGATO 11)



**7- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (verifica rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali)**

Intestazione del bene immobile:

- 
- 

Identificazione catastale dei beni:

Catasto Fabbricati comune di Soresina (CR) Codice I849:

- foglio 14 particella 415 subalterno 3;
- foglio 14 particella 544 vicolo Paoletti n. 5 cat. A/2 cl. 3, consistenza 3,5 vani, piano T-1, Rendita Catastale € 216,91, superficie totale 78 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq.

Detta unità immobiliare è identificata dalla scheda catastale prot. n. CR0129677 presentata in data 21/11/2007 (vedi ALLEGATO 12).

Si allegano la visura catastale attuale (vedi ALLEGATO 13) e la visura catastale storica (vedi ALLEGATO 14).

Si riscontra l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. C'è rispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi (vedi ALLEGATO 15).

**8 - PRESENZA RIFIUTI**

Alla data del sopralluogo sia all'interno della abitazione che nell'area a cortile di pertinenza esclusiva, non erano presenti rifiuti di qualsiasi natura.



## 10 - SCHEDA SINTETICA DELL'IMMOBILE

- DIRITTO:** Proprietà degli esecutati signori
- TIPOLOGIA IMMOBILE:** Porzione di fabbricato terratetto ad uso civile abitazione.
- UBICAZIONE:** Soresina (CR) Vicolo Paoletti n° 5
- CONFINI:** Della casa presa in un sol corpo con l'area di pertinenza esclusiva:  
a nord ragioni diverse mappale 385 di fg. 14;  
a sud ragioni diverse mappale 425 di fg. 14;  
ad est ragioni diverse mappale 415 sub. 4 nel fabbricato ed in allineamento cortile mappale 414 di fg. 14 a linea di termini; ad ovest ragioni diverse mappale 415 sub. 2 nel fabbricato ed in allineamento cortile mappale 543 di fg. 14 a linea di termini.
- DATI CATASTALI:** Catasto Fabbricati comune di Soresina (CR) Codice I849:  
  - foglio 14 particella 415 subalterno 3;
  - foglio 14 particella 544 vicolo Paoletti n. 5 cat. A/2 cl. 3, consistenza 3,5 vani, piano T-1, Rendita Catastale € 216,91, superficie totale 78 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq.Detta unità immobiliare è identificata dalla scheda catastale prot. n. CR0129677 presenta in data 21/11/2007.  
Si riscontra l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. C'è rispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi
- DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI:** La casa è posta su due piani fuori terra e consiste in:  
al piano terra soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, scala di collegamento con il piano primo;  
al piano primo camera e bagno.



**CONSISTENZA:****DATI METRICI**

Abitazione		
cucina	mq	8,81
soggiorno	mq	16,37
bagno	mq	5,60
camera	mq	20,47
ripostiglio	mq	0,91
totale superficie utile	mq	52,16
totale superficie lorda	mq	79,14
Cortile	mq	53,50
(45,00 catastali)		

**ACCESSO:**

Da vicolo Paoletti al civico n. 5 (numero affisso sulla casa adiacente) tramite cortili di ragioni diverse mappali 417, 414 su cui grava servitù passiva di passaggio, come indicato nell'atto a rogito notaio dott. Cesare Pettenazzi repertorio n. 11399 raccolta n. 55988 registrato a Soresina il 21/04/1981 al n. 240 vol. 6 Mod. I e trascritto a Cremona in data 24/04/1981 al n. 2649 R.G. ed al n. 1901 R.P..

**SERVITÙ:**

Diritto di passaggio carraio sul mappale 415/e (ora mapp.414), di uso ripostiglio sulla stessa proprietà;  
Diritto di scarico di acque bianche nel pozzetto sul confine 543-544 e tramite tubazione nella fognatura principale verso vicolo Paoletti;  
Servitù di passaggio carraio a favore ragioni ai mappali 543 e 415/b;  
Per i confinanti a sud è valido ogni diritto acquisito di luci, vedute e di stillicidio;

**PATTI SPECIALI:**

I confini tra proprietà e proprietà devono rimanere libere da siepi, muretti e altre simili opere;  
Le acque luride dovranno essere scaricate nella fognatura principale interamente sulle singole proprietà;  
La larghezza del passo carraio si intende di mt 4,00;  
La superficie reale del cortile è mq 45.



CARATTERISTICHE E  
DESTINAZIONE  
ZONA-SERVIZI OFFERTI  
CARATTERISTICHE  
ZONE CONFINANTI:

La porzione di fabbricato con annessa area di pertinenza esclusiva, è inserita nel vigente PGT (piano di governo del territorio del comune di Soresina) nell'ambito dei NUCLEI E TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE a cui si applicano gli artt. 28-29-30 del Piano delle Regole.

Le zone confinanti sono a destinazione residenziale. I servizi offerti nelle vicinanze sono farmacia, posta, banche, ristoranti, bar, supermercati, scuola infanzia, primaria e secondaria, distributore di benzina. La zona è servita da tutte le reti essenziali quali gas-metano e acqua potabile, fognatura, energie elettrica.

STATO DI CONSERVAZIONE  
E MANUTENZIONE:

Scadente

STATO DI  
OCCUPAZIONE:

Nella casa di abitazione hanno la residenza gli esegutati

REGOLARITA'  
URBANISTICA:

Non sono state reperite presso il comune di Soresina, pratiche edilizie. Pertanto per la verifica urbanistica ho preso a riferimento la scheda catastale P N. 0448259 del cessato catasto registrata al n. 2180/72 in data 28/06/1972 prot. n. 64876.

Sono state riscontrate delle difformità sanabili con SCIA in Sanatoria Condizionata.

Il costo complessivo è pari ad € 2.782,00

CORRISPONDENZA  
CON LE PLANIMETRIE  
CATASTALI:

Vi è rispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e la mappa.

VALORE DI STIMA:

€ 24.000,00 (diconsi euro ventiquattromila/00).  
al netto dei costi per sanare le irregolarità edilizie e tenuto conto dell'abbattimento del 10% del valore di mercato.



**ATTESTATO DI  
PRESTAZIONE  
ENERGETICA:**

Per il bene oggetto della presente è stato redatto dal  
soggetto certificatore geom. Vittorio Fodri, l'attestato di  
Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo  
1909800020725 valido fino al 23/09/2035; la classe  
energetica è " G " EPgl, nren 378.83 kWh/mq anno.

Ad evasione dell'incarico ricevuto.  
Pizzighettone lì, 29/09/2025

L'Esperto incaricato



