

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 106/2024 R.G.E.

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

contro

proprietà 1/6
proprietà 1/6
proprietà 1/6
abitazione 1/1
proprietà 1/2



RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Via Degli Arenili n. 4 - CREMONA

Pizzighettone, il 10 ottobre 2025

L'esperto Stimatore: Alex Architetto Lena
Iscritta/o all'Albo Nazionale CTU
Tribunale di Cremona n. 647



QUESITO	2
LOTTO UNICO	5
ELENCO ALLEGATI.....	5
SCHEMA SINTETICA.....	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
RELAZIONE DI STIMA	7
IDENTIFICAZIONE.....	7
STATO DI POSSESSO	8
DESCRIZIONE	8
REGOLARITA' CATASTALE.....	9
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	9
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	10
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	10
SPESE CONDOMINIALI	10
PRESENZA DI RIFIUTI.....	10
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	10
VALORE	11
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	11
QUOTE INDIVISE	11
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	11
FORMAZIONE DI LOTTI.....	12

QUESITO

L'illustrissimo Giudice dell'esecuzione Avv. Claudia Calubini nominava in data 06 dicembre 2024 il sottoscritto Architetto quale esperto del procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da _____ società che agisce quale mandataria di _____ contro _____

, riferito all'immobile in Cremona CR via Degli Arenili n. 4.

Il sottoscritto giurando in data accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente quesito:



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:*

se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

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;

- 1. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 2. 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;*
- 3. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- 4. 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;*
- 5. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali*



PDF Eraser Free
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;

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.;

riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

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.





ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	AEROFOTOGRAMMETRIA	6
2	RILIEVO FOTOGRAFICO	18
3	DOCUMENTAZIONE CATASTALE	15
4	ELABORATO TECNICO	3
5	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	7
6	SPESE CONDOMINIALI	2
7	ISPEZIONE IPOTECARIA	7
8	DOCUMENTAZIONE PROVVEDIMENTI EDILIZI	7
9	VALORI OMI AGENZIA DELLE ENTRATE	3
	Totale fotografie	24
	Totale pagine	44



SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Cremona CR Via Degli Arenili, 4.
- 2) Tipologia di bene: appartamento con cantina e autorimessa
- 3) Dati catastali e tipologia beni: Foglio 101 Mappale 45/22 e Mappale 45/33. I dati catastali indicati in atto di pignoramento corrispondono con i dati catastali identificazione catastale
- 4) Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà 6/6.
- 5) Stato di Possesso, Occupato: SI debitore.
- 6) Presenza di rifiuti: NO
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: SI
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10)Regolarità Edilizia: SI
- 11)Opere abusive: NO
- 12)Censi/livelli/usi civici: NO
- 13)Spese condominiali: SI
- 14)Valore di Mercato: € 140.000,00
- 15)Valore in Vendita Forzata: € 125.000,00
- 16)Quote indivise: NO
- 17)APE, classe: E

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 26.12.2024 il sottoscritto arch. Alex Lena giura telematicamente di accettare l'incarico.

In data 29.05.2025 chiedo istanza di proroga per il deposito peritale.

In data 05.06.2025 verifico sul portale del catasto energetico della Regione Lombardia la presenza o meno dell'attestato di prestazione energetica.

In data 05.06.2025 accedo al portale della Agenzia delle Entrate e recupero la documentazione catastale.

In data 29.08.2025 richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Cremona per i provvedimenti edilizi.

In data 22.09.2025 sopralluogo e rilievi dell'immobile oggetto di procedura.



In data 09.10.2025 ritiro i provvedimenti edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Cremona.

In data 10.10.2025 accedo al portale della Agenzia delle Entrate e recupero le ispezioni ipotecarie.

In data 10.10.2025 accedo al portale della Agenzia delle Entrate e recupero i valori OMI del comune di Cremona.

In data 12.10.2025 viene redatta la perizia di stima immobiliare.

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in Cremona (CR)

Fg. 101, particella 45 sub. 22, categ. A/2, cl. 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 133,- mq., Rendita 813,42 €, via Degli Arenili n. 4, Piano 4-S1.

CONFINI:

a nord vuoto su area comune condominiale;

a est vuoto su area comune condominiale;

a sud vuoto su area comune condominiale;

a ovest vuoto su area comune condominiale, ragioni di cui al mappale 45/parte, vano scala condominiale.

Fg. 101, particella 45 sub. 33, categ. C/6, cl. 2, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 12 mq., Rendita 41,63 €, via Degli Arenili n. 4, Piano S1.

CONFINI:

a nord ragioni di cui al mappale 45/parte;

a est ragioni di cui al mappale 45/parte;

a sud ragioni di cui al mappale 45/parte;

a ovest area comune condominiale.

Identificazione attuale



I dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento. Vengono allegate le visure catastali, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa (allegato – 01).

STATO DI POSSESSO

Il bene, alla data del sopralluogo, risulta nel possesso della Sig.ra Vilea Mariana.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al quarto piano con autorimessa e cantina a piano terra, di un condominio ubicato in Cremona in via Degli Arenili n. 4 ed è così composto: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio e due balconi; completano la proprietà autorimessa e cantina a piano terra.

La planimetria, come da rilievo effettuato in data 22.09.2025, è rappresentato nell'allegato (04_ELABORATO TECNICO).



Figura 2 CUCINA

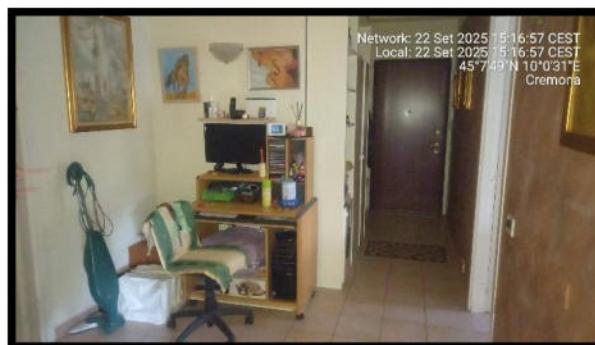


Figura 1 INGRESSO

La pavimentazione dell'appartamento è realizzata in gres porcellanato.

La porta di ingresso all'appartamento è blindata, i serramenti sono in Pvc con doppio vetro basso emissivo e dotati di avvolgibili esterni anch'essi in Pvc, il riscaldamento è centralizzato e il sistema di emissione è a pavimento.

L'impianto di condizionamento ha il motore esterno e l'unità con terminale posto nel disimpegno.

Al piano terra è ubicata una cantina alla quale si accede attraverso passaggio comune.

Al piano terra è ubicata l'autorimessa alla quale si accede tramite cortile comune.



Le foto esterne ed interne sono rappresentative dello stato dei luoghi ed inserite nell'allegato (02_RILIEVO FOTOGRAFICO).



Figura 4 CAMERA DA LETTO

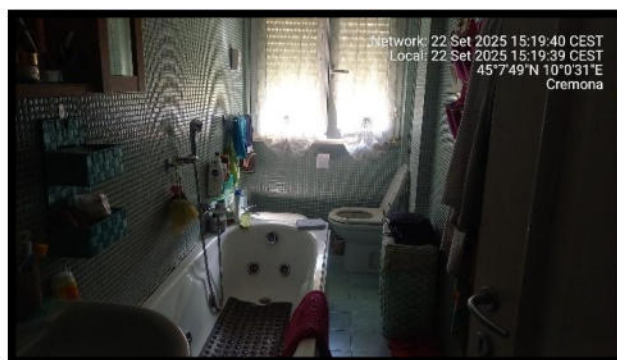


Figura 3 BAGNO

Accessi:

All'appartamento si accede da via Degli Arenili, passando prima per il cortile comune e successivamente attraverso il vano scala comune dotato di ascensore.

All'autorimessa si accede da via Degli Arenili, passando per il cortile comune.

REGOLARITA' CATASTALE

Dall'esame della documentazione reperita dall'Agenzia delle Entrate, non risultano discordanze fra le schede catastali planimetriche agli atti e quanto riscontrato sul luogo.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Dall'esame della documentazione agli atti del Comune di Cremona emerge che la costruzione del fabbricato è avvenuta a seguito del seguente provvedimento edilizio, provvedimento privo di firma e protocollo comunale (08_DOCUMENTAZIONE PROVVEDIMENTI EDILIZI), la costruzione è da considerarsi ante 01 settembre 1967:

- Licenza n. 19440 presentata il 05/11/1957.



La costruzione risulta ante 01 settembre 1967, il cespite risulta compravendibile.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Non risultano trascritti censi, livelli o usi civici per i beni oggetto di pignoramento.

SPESE CONDOMINIALI

Dai rendiconti annuali trasmessi dall'amministratore di condominio, approvati dall'assemblea condominiale, per gli anni 2024 e 2025 e relativo estratto conto al 07.10.2025, emerge che il residuo passivo finale risulti essere di € 5.124,99 (07_SPESE CONDOMINIALI).

PRESENZA DI RIFIUTI

Il cespite è ammobiliato e abitato, senza presenza di rifiuti da smaltire.

PRESTAZIONE ENERGETICA

È stata effettuata, sul portale CENED della Regione Lombardia, la verifica con i dati catastali dell'immobile che ha data esito negativo sulla presenza di un Attestato di Prestazione Energetica.

Trattandosi di tipologia di fabbricato che richiede l'Attestato, si provvede alla stesura di nuovo APE:

Prot. Codice Identificativo 1903600181525, valido fino al 07.10.2035, Classe Energetica E 193,87 kWh/mqa.



Calcolo della superficie:

DESCRIZIONE	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Raggiagliata
Appartamento	Mq. 133,00	100%	Mq. 133,00
Balconi	Mq. 12,00	30%	Mq. 4,00
Cantina	Mq. 5,00	25%	Mq. 1,25
Autorimessa	Mq. 18,50	50%	Mq. 9,25
TOTALE	Mq. 168,50		Mq. 147,50

Tenuto conto dei valori OMI della Agenzia delle Entrate e dei prezzi di compravendita di immobili simili nella zona, il sottoscritto perito attribuisce al cespite oggetto di stima il seguente valore **€ 140.000,00** (diconsi euro centoquarantamila/00) pari a **€ 949,15/mq** commerciale.

VALORE IN VENDITA FORZATA

La presente valutazione tiene conto della mancata garanzia postuma, dei mancati redditi decorrenti dall'aggiudicazione/pagamento e fino alla disponibilità del bene, della rivalutazione/riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene, del deterioramento per scarsa manutenzione.

Il valore in vendita forzata è stimato in **€ 125.000,00** (diconsi euro centoventicinquemila/00), pari a **€ 847,45/mq** commerciale.

QUOTE INDIVISE

Viene trattata la piena proprietà e non quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Valutazione fatta sull'intera consistenza.



PDF Eraser Free **FORMAZIONE DI LOTTI**

il bene oggetto di procedura viene trattato in un lotto unico.

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

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

Pizzighettone, lì 10/10/2025

