

**TRIBUNALE DI CREMONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. 23/2025**

**Giudice G.O.P.: Avv. Dott.ssa Claudia CALUBINI**

**Creditore:**

**Contro:**

**RELAZIONE di STIMA**  
per i Beni Immobili siti in Cremona



Azzanello, Lì 18.08.2025

L'Esperto Stimatore: **arch. Marta Visone**  
Iscritta all'Albo Nazionale CTU  
Tribunale di Cremona n. 14



## Sommario

QUESITO .....	3
PREMESSA e FORMAZIONE LOTTI (quesito 6).....	4
LOTTO UNICO.....	5
Elenco allegati .....	5
Scheda Sintetica .....	6
Svolgimento delle Operazioni Peritali .....	7
RELAZIONE di STIMA.....	9
IDENTIFICAZIONE (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 1) .....	9
STATO DI POSSESSO (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 3) e quesito 3.....	10
DESCRIZIONE (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 2) .....	11
REGOLARITA' CATASTALE (quesito 8).....	14
REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 6).....	14
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 7) .....	17
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 8) .....	17
SPESE CONDOMINIALI (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 9) .....	18
PRESENZA RIFIUTI (quesito 9) .....	20
PRESTAZIONE ENERGETICA (quesito 7) .....	21
VALORE (quesito 1 – art. 568 cpc.).....	22
<b>VALORE IN LIBERO MERCATO</b> .....	23
<b>VALORE IN VENDITA FORZATA</b> .....	24
DIRITTI DI TERZI (quesito 2) .....	24
QUOTE INDIVISE (quesito 4).....	25
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI (quesito 5) .....	25
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO .....	26
FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 4) .....	27
FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 5) .....	28
FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE .....	29



## QUESITO

**L'esperto**, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., 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:**

**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; a tale scopo il G.E. fornisce all'esperto espressa autorizzazione ad accedere alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e ad estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione;

**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

**allegli** 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;

**allegli** 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.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

## **PREMESSA e FORMAZIONE LOTTI** (quesito 6)

---

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

---

In riferimento al presente quesito, si precisa che il compendio pignorato è costituito da un'unità abitativa di superficie lorda pari a circa 85 mq, corredata da autorimessa di circa 16 mq. Considerata la modesta consistenza dei beni oggetto di stima, nonché la loro evidente complementarità funzionale — seppur in assenza di vincolo pertinenziale — si ritiene non opportuno procedere alla suddivisione in più lotti.

La separazione tra appartamento e autorimessa, oltre a risultare tecnicamente non giustificata, comporterebbe un frazionamento artificioso e potenzialmente pregiudizievole per la valorizzazione del bene in sede di vendita, non sostenuto da alcuna esigenza di mercato né da ragioni di efficienza procedurale.

Pertanto, si propone di mantenere l'unitarietà del compendio immobiliare, disponendone la vendita in un **unico lotto**, quale soluzione più coerente con la natura dei beni, la loro destinazione d'uso e l'interesse della procedura esecutiva.



## LOTTO UNICO

In Cremona

**Appartamento con Cantina**, Fg. 89, mapp. 404, sub. 26 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale 85 mq., totali escluse aree scoperte 85 mq. – Rendita 511,29 €. – via degli Ippocastani n. 5 – Piano 3°.

**Autorimessa**, Fg. 89, mapp. 404, sub. 39 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 16 mq. – superficie totale 16 mq. – Rendita 51,23 €. – via degli Ippocastani n. 5 – Piano S1.

### Elenco allegati

Titolo allegato	Quantità pagine
All_001_ Iscriz. 31.05.2024 RP	2
All_002_ Doc. Catastale di provenienza	8
All_003_ Certif. Anagrafici	6
All_004_ Verifica Locazioni da Ag. Entrate	2
All_005_ Elaborato grafico stato di fatto	1
All_006_ Doc. Fotografica – <b>foto n. 16</b>	9
All_007_ Documentazione Edilizia	23
All_008_ Doc. Condominiale	23
All_009_ APE	6
All_010_ Rapporto di Valutazione	7
All_011_ Ispez. Ipotecaria Soggetto	5
All_012_ Atto 09.04.2010 Rep – Trascriz. 12.04.2010 RP	10
All_013_ Atto 27.09.1989 Rep – Trascriz. 23.10.1989 RP	15
All_014_ Atto 25.02.1966 Rep.	12
All_015_ Atto 08.09.1989 Rep. – Trascriz. 05.10.1989 RP	14
All_016_ Certificato Notarile 21.09.1963 – agli atti edilizi	2
All_017_ Iscriz. 12.04.2010 RP	4
All_018_ Iscriz. 31.05.2024 RP	2
All_019_ Trascriz. 04.03.2025 RP	2
Tot. pagine allegati	153
Tot. pagine Stima	29
Totale	182



## Scheda Sintetica

▪ **SOGGETTO ESECUTATO:**

- Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

▪ **TITOLO ESECUTIVO:**

**Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo** – del 26.03.2024 n. 207/2024 Tribunale di CREMONA - Iscritto il 31.05.2004 al Reg. Part. N.

[[ALL\\_001\\_ Iscriz. 31.05.2024 RP](#) ]

▪ **CREDITORE:**

▪ **CREDITORE INTERVENUTO:** Nessuno

▪ **UBICAZIONE DEI BENI:** via degli Ippocastani n. 5 - CR

▪ **DATI CATASTALI E TIPOLOGIA BENI:**

- **Appartamento con Cantina**, Fg. 89, mapp. 404, sub. 26 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale 85 mq., totali escluse aree scoperte 85 mq. – Rendita 511,29 €. – via degli Ippocastani n. 5 – Piano 3°.
- **Autorimessa**, Fg. 89, mapp. 404, sub. 39 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 16 mq. – superficie totale 16 mq. – Rendita 51,23 €. – via degli Ippocastani n. 5 – Piano S1.

▪ **DICHIARAZIONE CORRISPONDENZA DATI CATASTALI INDICATI IN ATTO DI PIGNORAMENTO CON DATI CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** \_\_\_\_\_ **SI**

▪ **DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO:**

- a. Appartamento: proprietà, per la quota 1/1.
- b. Autorimessa: proprietà, per la quota 1/1.

▪ **STATO DI POSSESSO:** \_\_\_\_\_ Non Occupato

▪ **PRESENZA DI RIFIUTI:** \_\_\_\_\_ NO

▪ **DIRITTI DI TERZI:** \_\_\_\_\_ NO

▪ **REGOLARITÀ CATASTALE:** \_\_\_\_\_ SI

▪ **REGOLARITÀ URBANISTICA:** \_\_\_\_\_ SI

▪ **REGOLARITÀ EDILIZIA:** \_\_\_\_\_ SI

▪ **OPERE ABUSIVE:** \_\_\_\_\_ NO

▪ **CENSI/LIVELLI/USI CIVICI:** \_\_\_\_\_ NO

▪ **SPESE CONDOMINIALI:** \_\_\_\_\_ SI (non detratte)

▪ **VALORE DI MERCATO:** \_\_\_\_\_ **151.500\_€.**

▪ **VALORE IN VENDITA FORZATA:** \_\_\_\_\_ **143.800\_€.**

▪ **QUOTE INDIVISE:** \_\_\_\_\_ NO

▪ **APE:** \_\_\_\_\_ SI - per nuova redazione – **Classe D**



## Svolgimento delle Operazioni Peritali

In adempimento al mandato conferito dal Giudice dell'Esecuzione, la sottoscritta ha avviato le operazioni peritali mediante la disamina del fascicolo processuale e l'acquisizione della documentazione necessaria presso gli uffici competenti. Le attività si sono svolte prevalentemente nel mese di **maggio 2025**, con successivi approfondimenti nei mesi di **giugno e luglio 2025**, come dettagliato di seguito.

### **Verifiche documentali e identificazione catastale**

Nel mese di **maggio 2025**, sono state effettuate visure catastali e verifiche di corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e le risultanze dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona. Le unità immobiliari risultano correttamente censite e conformi allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo. Non si sono riscontrate difformità tali da ostacolare l'emissione del decreto di trasferimento.

### **Verifica dello stato di possesso e occupazione**

In data **19 maggio 2025**, è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per accertare l'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili. Il riscontro, pervenuto il **1° luglio 2025**, ha confermato l'assenza di contratti registrati. Il sopralluogo effettuato il **3 maggio 2025** ha evidenziato l'assenza di occupazione materiale, pur in presenza di arredi e beni mobili riconducibili all'esecutata.

### **Verifiche edilizie e urbanistiche**

Nel corso del mese di **maggio 2025**, è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico dell'immobile, con produzione di elaborati grafici e documentazione fotografica. L'esame dei fascicoli edilizi ha confermato la regolarità urbanistica e l'esistenza dei titoli abilitativi originari, tra cui la Licenza edilizia n. 181/A del 1963 e la Licenza di Abitabilità del 1965.

### **Verifica delle spese condominiali**

Nel mese di **maggio 2025**, è stata acquisita la documentazione contabile condominiale, dalla quale è emerso un debito residuo riferibile all'esecutata, oggetto di procedura monitoria. Sono state inoltre rilevate spese straordinarie già deliberate, pertinenti anche all'unità pignorata.

### **Verifica ambientale e presenza di rifiuti**

Durante il sopralluogo del **3 maggio 2025**, non sono stati rilevati rifiuti speciali o pericolosi, ma esclusivamente rifiuti urbani ordinari. Non si stimano costi rilevanti per lo smaltimento, salvo eventuali determinazioni da parte dell'Amministratore di Sostegno.



### **Ispezioni ipotecarie e provenienza**

Nel mese di **maggio 2025**, sono state eseguite ispezioni ipotecarie sul soggetto esecutato, con aggiornamento in **agosto 2025**, al fine di ricostruire la provenienza dei beni nel ventennio. È stata verificata la continuità delle trascrizioni e l'assenza di formalità pregiudizievoli non cancellabili.

### **Prestazione energetica**

A seguito della verifica sul portale CENED Lombardia, è stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), registrata il **22 luglio 2025**, con classe energetica D.

Terminate le verifiche preliminari, si è dato avvio alla stesura della Relazione di stima, integrando nel corso della redazione ulteriori accertamenti puntuali resisi necessari a seguito degli approfondimenti svolti



## RELAZIONE di STIMA

### **IDENTIFICAZIONE** (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 1)

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Catasto Fabbricati - elenco beni come da:

- Atto di Pignoramento, notificato il 27.01.2025 Rep. 303
- Trascritto a Cremona il 04.03.2025 RP.



### **Abitazione e Autorimessa**

- **Appartamento con Cantina**, Fg. 89, mapp. 404, sub. 26 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale 85 mq., totali escluse aree scoperte 85 mq. – Rendita 511,29 €. – via degli Ippocastani n. 5 – Piano 3°. Scheda catastale vigente del 01.01.1965.
- **Autorimessa**, Fg. 89, mapp. 404, sub. 39 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 16 mq. – superficie totale 16 mq. – Rendita 51,23 €. – via degli Ippocastani n. 5 – Piano S1. Scheda catastale vigente del 01.01.1965.



Ai suddetti beni spetta la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio cui fanno parte.

[\[All\\_002\\_Doc. Catastale di provenienza\]](#)

**Appartamento CONFINI**, in senso orario da nord: dapprima vano scala condominiale poi, per salto rientrante altra u.i.u. al piano terzo – vuoto su marciapiede privato ad uso pubblico (mapp. 404) – altra u.i.u. al piano terzo – vuoto su cortile comune al mapp. 404 e a chiudere vano scala condominiale.

**Cantina CONFINI**, corridoio comune al piano S1, altra u.i.u. mapp. 404, terrapieno mapp. 404, altra u.i.u. mapp. 404 e a chiudere corridoio comune.

**Autorimessa CONFINI**, in senso orario da nord: corsello comune di accesso carraio al mapp. 404 – vano scala e corridoio comune, altre u.i.u al piano S1 su due lati e a chiudere corsello comune.

#### **CRONISTORIA CATASTALE, essenziale:**

**L'Abitazione:** deriva dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, quale abitazione al mapp. 404/89 di categoria A/2, cl. 5, di 5,5 vani. VARIAZIONE del quadro tariffario, del 01/01/1992 - VARIAZIONE del 20/06/1994 in atti dal 20/06/1994 per ERRATA INDICAZIONE DEGLI IDENTIF. CATASTALI (n. 361/ O.1/1994) e soppressione del mapp. 404/89, costituzione nuovi identificativi mapp. 404/26 (**corrispondenti agli attuali**)

**L'Autorimessa:** deriva dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, con gli stessi attuali identificativi - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario -

---

#### **STATO DI POSSESSO** (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 3) e quesito 3

*lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento*

*quesito 3: in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;*

---

#### **Verifica dello stato di occupazione dell'immobile**

Ai fini della verifica dello stato di possesso degli immobili, in data 19 maggio 2025 è stata inviata una richiesta (PEC prot. n. 72197) all'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della



Lombardia, finalizzata all'accertamento dell'eventuale presenza di contratti di locazione sull'immobile.

A riscontro, in data 1° luglio 2025, la Direzione Provinciale di Cremona ha attestato (prot. n. 53707) che, sulla base dei dati in possesso dell'Anagrafe Tributaria:

*“Non risultano – per le unità immobiliari situate nel comune di Cremona – contratti di locazione in corso di validità a nome*

Non essendo emersi contratti di locazione né altri titoli di godimento (quali comodato o usufrutto) opponibili alla procedura esecutiva, l'immobile si ritiene formalmente libero da vincoli di possesso. Di conseguenza, non si pone la necessità di verifica della congruità del canone ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, c.c.

### **Occupazione materiale e residenza**

L'immobile non risulta abitato. Durante il sopralluogo effettuato il 3 maggio 2025, non è stata rilevata alcuna presenza fisica né segni di abitazione continuativa. Tale condizione è confermata anche dalle verifiche anagrafiche, dalle quali emerge che l'esecutata non risulta residente presso l'immobile pignorato, bensì iscritta a una “*convivenza anagrafica*”.

Nel corso dello stesso sopralluogo è stata riscontrata la presenza di arredi e beni mobili all'interno dell'unità, dato coerente con quanto già indicato nel rapporto del Custode Giudiziario del 31 marzo 2025. I beni risultano riconducibili

[\[All\\_003\\_Certif. Anagrafici\]](#)

[\[All\\_004\\_Verifica Locazioni da Ag. Entrate\]](#)

---

## **DESCRIZIONE** (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 2)

*una sommaria descrizione del bene*

---

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un appartamento ad uso abitativo, corredato da cantina e autorimessa, situato al terzo piano di un edificio condominiale realizzato tra il 1963 e il 1965, anno in cui è stata rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità.

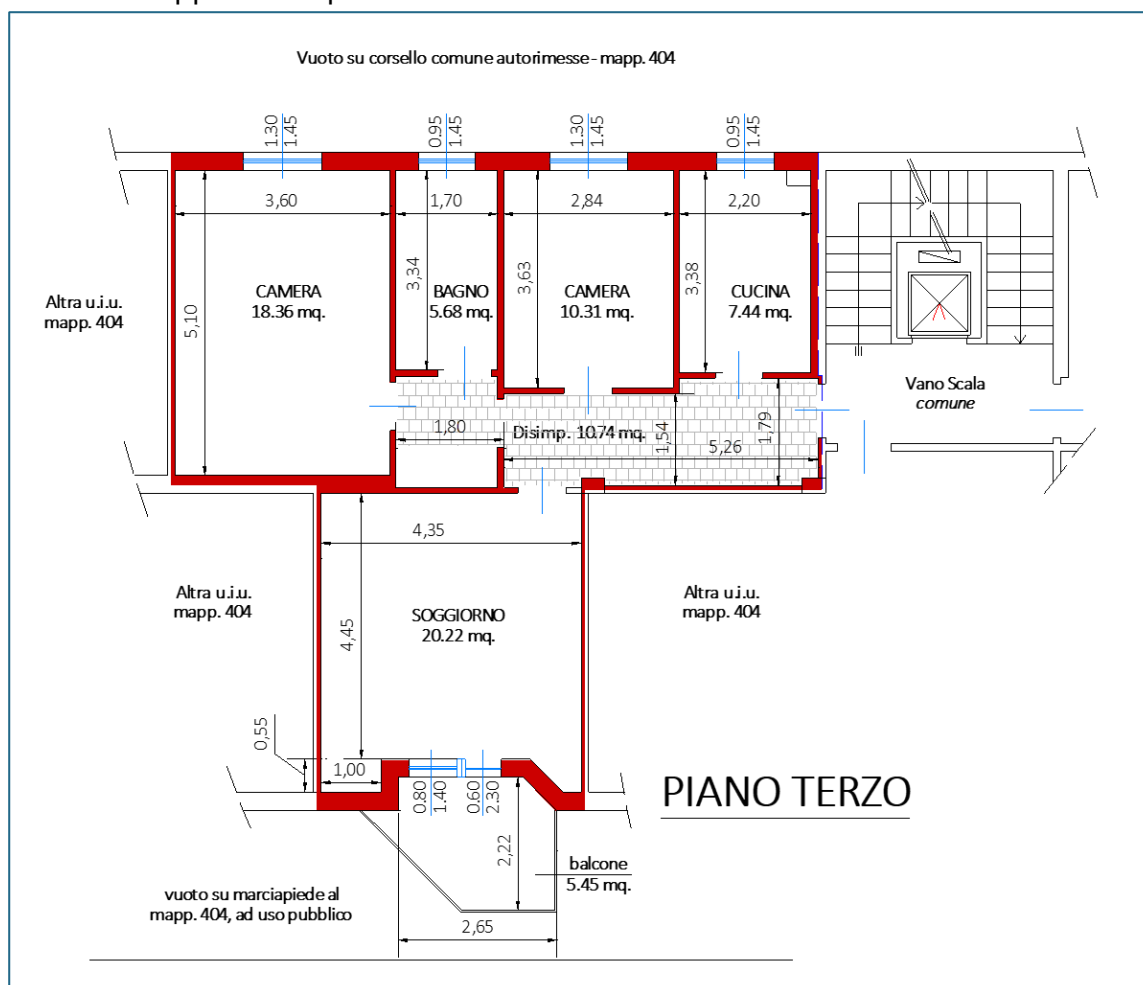


L'**appartamento** si sviluppa su un unico livello e presenta una superficie esterna lorda di circa 84 mq, corrispondente all'area delimitata dai muri perimetrali esterni verticali. La superficie interna lorda è pari a circa 77 mq, mentre quella netta, calcolata come somma delle superfici dei singoli vani, è di circa 74 mq.

L'appartamento è composto da un ingresso con disimpegno centrale, un ampio soggiorno di circa 20 mq con accesso diretto al balcone (5,45 mq), una cucina abitabile, due camere da letto — una matrimoniale di circa 18 mq e una singola di circa 10 mq — e un bagno.

Lo **stato manutentivo** dell'unità abitativa è da considerarsi buono. Le finiture sono di tipo ordinario, con pavimentazione in ceramica nei locali di servizio e in marmo composto (tipico degli anni '60) nelle camere.

I serramenti esterni sono in PVC, posati nell'ambito di interventi di manutenzione ordinaria o di aggiornamento funzionale avvenuti in epoca successiva alla costruzione originaria, in sostituzione degli infissi in legno dell'epoca. Le finestre sono dotate di vetri doppi con intercapedine, tipici dei sistemi a vetrocamera, e profili a taglio termico. Le chiusure esterne sono affidate a tapparelle in plastica.



L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con radiatori in ghisa, mentre la climatizzazione è garantita da un'unità interna Daikin FTXS35J2V1B del 2011, idonea al raffrescamento di superfici pari a 30–35 mq.

È presente una caldaia murale a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, modello Sylber Artù 14 jeb, alimentata a gas e collocata nel locale cucina.

Particolare attenzione merita il bagno, oggetto di intervento di adeguamento per esigenze di mobilità ridotta nel 2016. L'intervento, regolarmente assentito tramite C.I.A. asseverata, ha comportato l'installazione di una doccia a filo pavimento, maniglioni di sostegno, l'allargamento della porta e la sostituzione dei sanitari.



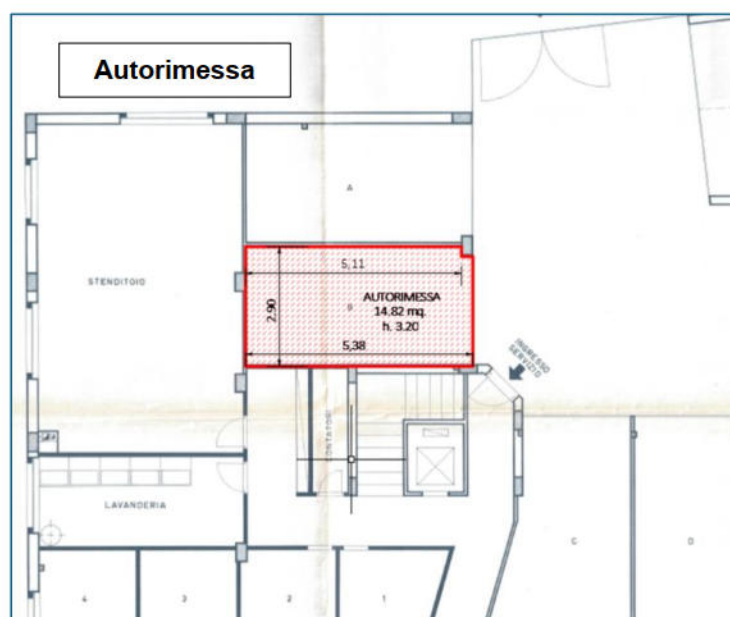
La cantina, posta al piano interrato, ha una superficie netta di circa 6,11 mq e un'altezza interna di 2,87 m. Si presenta in condizioni ordinarie, con pavimentazione in battuto e accesso frontale allo sbarco dell'ascensore che conduce all'appartamento.

L'autorimessa è ubicata allo stesso piano della cantina e ha una superficie di circa 14,82 mq, con altezza interna pari a 3,20 m. L'accesso avviene direttamente dal corsello comune ed è dotata di portone basculante.

L'immobile risulta libero da persone e non sono stati rilevati interventi edilizi recenti che abbiano modificato la consistenza o la destinazione d'uso dei locali. La conformità urbanistica e catastale appare rispettata, in riferimento ai titoli edilizi originari (Licenza /A del 1963 e tavole 474/C), e non si evidenziano difformità manifeste.

[All\_005\_ Elaborato grafico stato di fatto]

[All\_006\_ Doc. Fotografica]



## REGOLARITA' CATASTALE (quesito 8)

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

---

A seguito delle verifiche effettuate presso il Catasto Fabbricati e Terreni dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona, si conferma la **regolare identificazione catastale** del compendio oggetto di pignoramento, costituito da appartamento ad uso abitativo, cantina e autorimessa, ubicati rispettivamente al piano terzo, interrato e seminterrato dell'edificio condominiale sito in via degli Ippocastani n. 5.

L'unità immobiliare risulta correttamente censita con gli identificativi già citati e relativa documentazione catastale allegata.

I dati catastali sopra indicati **coincidono integralmente** con quelli riportati nell'atto di pignoramento, e non sono emerse difformità né discrepanze tra lo stato di fatto rilevato e le risultanze catastali vigenti.

Le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate risultano aggiornate e conformi alla distribuzione interna dei locali, come riscontrato in sede di sopralluogo e come documentato nella presente relazione. Non si evidenziano variazioni di consistenza, destinazione d'uso o intestazione che possano ostacolare l'emissione del decreto di trasferimento.

Pertanto, **non si rendono necessari interventi di regolarizzazione catastale**, e ai fini del trasferimento della proprietà, **restano valide le schede catastali attualmente depositate**.

---

## REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 6)

*la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa*

---

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso edilizio articolato in più lotti, la cui realizzazione si sviluppò tra il 1963 e il 1969 attraverso una sequenza di licenze edilizie, tavole esecutive, proroghe e provvedimenti di abitabilità. La documentazione comunale presenta alcune discontinuità e sovrapposizioni, ma consente di ricostruire con sufficiente chiarezza la legittimità urbanistica delle unità immobiliari.



### **Fabbricato fronte strada**

La costruzione del fabbricato fronte strada, cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima, ebbe origine con la domanda edilizia presentata in data 17 maggio 1963 da parte dell'Impresa . L'intervento riguardava la realizzazione di un edificio residenziale pluripiano, composto da cinque piani fuori terra, un piano attico non abitabile, un piano seminterrato adibito ad autorimesse, un piano interrato destinato a cantine, oltre a negozi al piano terra e due vani scala con ascensore.

A seguito di tale istanza, il Comune di Cremona rilasciò la **Licenza edilizia n. /A con Decreto n. 13045 in data 9 settembre 1963 (allegata)**, riferita al mappale 1515/d. Tale licenza costituisce il titolo edilizio principale per la costruzione del fabbricato fronte strada.

**Il 27 settembre 1963, l'impresa ricevette il visto sulle tavole esecutive, che furono protocollate come Licenza /C (allegate). Queste tavole costituiscono la documentazione grafica ufficiale del progetto assentito con la Licenza /A, e risultano coerenti con lo stato dei luoghi e con le planimetrie delle unità oggi oggetto di stima.**

La **Licenza di Abitabilità** per il fabbricato fronte strada fu rilasciata dal Comune in data 20 agosto 1965 (Decreto n. 16870) (**allegata**), a seguito del completamento dei lavori e della verifica tecnico-sanitaria.

Non risultano agli atti modifiche progettuali successive né sovrapposizioni con altre licenze edilizie.

**Infine**, per l'unità immobiliare oggetto di stima è stato eseguito un adeguamento bagno per difficoltà motorie. Il 03.02.2016 è stata presentata una pratica edilizia relativa a un intervento di manutenzione straordinaria sull'unità immobiliare in oggetto, identificata catastalmente al Foglio 89, mappale 404, subalterno 26. L'intervento è stato formalizzato mediante **C.I.A. asseverata** (Comunicazione Inizio Attività Asseverata), registrata presso il Comune di Cremona con pratica n. /2016 – protocollo n. (**allegata**), presentata dall'Esecutata, proprietaria dell'unità.

Il progettista ha asseverato la conformità dell'intervento ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera a) del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla Legge n. 73/2010. L'intervento ha riguardato l'adeguamento del servizio igienico per esigenze di accessibilità e sicurezza, tra cui con le seguenti opere principali: Rimozione del piatto doccia esistente e posa di nuovo piatto doccia a filo pavimento - Sostituzione del vaso WC - Allargamento della porta di ingresso al bagno da



70 cm a 80 cm, mediante demolizione parziale della parete e posa di nuova porta - Rimozione del bidet e installazione di doccia - Spostamento degli scarichi e ripristino delle piastrelle.

La **dichiarazione di fine lavori (allegata)** è stata presentata in data 10 luglio 2016, attestando la conformità delle opere eseguite rispetto alla C.I.A. asseverata. L'intervento non ha comportato variazioni catastali né modificazioni del classamento.

#### **Fabbricato interno (retro)**

Il fabbricato retrostante, autorizzato con **Licenza edilizia n. /A del 24 settembre 1963**, fu oggetto di successive proroghe e modifiche approvate fino al **1966**, con rilascio della **Licenza di Abitabilità il 28 ottobre 1968**. Sebbene tale corpo edilizio incida solo marginalmente sul fabbricato fronte strada, ove si collocano i beni in stima, se ne dà cenno per completezza e in considerazione delle **contestazioni sorte in passato** circa l'estensione delle parti comuni, tema che potrebbe avere riflessi sulla configurazione condominiale e sulla ripartizione delle spese.

#### **Interventi successivi (entrambi i fabbricati)**

Nel 2000 sono stati autorizzati diversi interventi di manutenzione straordinaria e piccole opere, tra cui il rifacimento della pavimentazione del cortile e della rampa carraia e la tinteggiatura dei balconi e frontalini.

Tali interventi sono regolarmente assentiti e non incidono sulla legittimità originaria delle unità immobiliari. Sono utili per ricostruire lo stato di fatto, ma non interferiscono con la validità dei titoli edilizi principali.

#### **[All\_007 Documentazione Edilizia] Contiene:**

- 09.09.1963 Licenza edilizia n. /A con Decreto n. 13045
- 27.09.1963 Tavole grafiche vistate come **Licenza /C**
- **20.08.1965 Licenza di Abitabilità (Decreto n. 16870)**
- 03.02.2016 C.I.A. asseverata e fine lavori



---

## **OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'** (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 7)

*in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, **specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria***

---

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistico-edilizia reperita, **non sono emerse opere abusive** in senso tecnico, né difformità sostanziali rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati per il corpo fronte strada, ove si collocano i beni oggetto di stima.

Alla luce di ciò, **non si ravvisano presupposti per l'attivazione di procedimenti di sanatoria né per l'applicazione dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985, né dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001.**

Pertanto, **non sono previsti costi per il conseguimento di titoli in sanatoria**, né obblighi di oblazione, né risultano condizioni ostative alla commerciabilità dell'immobile in sede di trasferimento giudiziario.

### **A CONCLUSIONE DEL PRESENTE QUESITO**

Pur non essendo emerse difformità edilizie o opere abusive in relazione alle unità immobiliari oggetto di stima, l'aggiudicatario è reso edotto che l'acquisto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano al momento della vendita, con ogni conseguente effetto giuridico e amministrativo.

La presente relazione è redatta sulla base della documentazione reperita, delle ispezioni effettuate e delle informazioni disponibili alla data della perizia, e non costituisce garanzia assoluta circa l'assenza di irregolarità non rilevabili o non documentate, né impegno in merito all'eventuale esito di future verifiche da parte delle competenti autorità.

La scrivente declina ogni responsabilità in ordine a provvedimenti sanzionatori, obblighi di ripristino o altri effetti pregiudizievoli che potessero derivare da circostanze non note o non accertabili al momento della stima, rimettendo ogni valutazione al prudente apprezzamento dell'aggiudicatario, quale soggetto autonomo e consapevole

---

## **CENSI, LIVELLI, USI CIVICI** (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 8)

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

---

Dalle verifiche condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali, non sono risultati pesi derivanti da censo o livello, salvo diritti non trascritti o altre situazioni non presenti



nei registri pubblici; per l'Uso Civico, si è verificato il diritto pubblico dal risultato delle indagini condotte e rese disponibili on-line dalla Regione Lombardia, risalenti al 1997, dal quale è emersa una **“istruttoria chiusa senza demanio civico” per il territorio comunale di Cremona** (al Link: [Usi civici in Lombardia](#)).

---

## **SPESE CONDOMINIALI** (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 9)

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

---

A seguito delle richieste rivolte all'Amministratore condominiale e dell'analisi della documentazione ricevuta, si forniscono le seguenti informazioni sintetiche relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento - Appartamento con Cantina – Fg. 89, mapp. 404, sub. 26; Autorimessa – sub. 39. Informazioni estratte integralmente e unicamente dalla documentazione allegata.

### **Tabelle millesimali da esercizio Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025**

Le unità sono censite con le seguenti quote:

- Proprietà: 27,50 / 1000,00
- Esercizio: 32,94 / 1000,00
- Ascensore: 69,00 / 2000,00
- Riscaldamento (quota comune): 20,65 / 973,27

### **Stato dei pagamenti e debito condominiale**

Dalla documentazione contabile emerge che:

- Per l'esercizio **2023/2024**, il **saldo complessivo** risulta pari a **€ -5.998,64**, comprensivo di spese ordinarie, straordinarie e quote di riscaldamento.
- Per l'esercizio **2024/2025**, il bilancio preventivo attribuisce alla proprietà una quota di competenza pari a **€ 2.269,40**, a fronte di versamenti già eseguiti per **€ 3.427,09**.

L'Amministratore ha comunicato che è in corso una procedura giudiziaria per il recupero delle spese condominiali arretrate, con emissione di Decreto Ingiuntivo per un importo complessivo di € 6.347,00, oltre € 1.518,40 per spese legali e tassa di registro, a fronte di versamenti ricevuti pari a € 3.427,09 e un residuo ancora da recuperare, alla data del 27/05/2025, pari a € 4.438,31. Non risultano tuttavia trascrizioni né iscrizioni pregiudizievoli a favore del Condominio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, circostanza che esclude effetti reali o azioni



esecutive immobiliari. La procedura monitoria risulta attivata in via personale, come confermato dal bilancio consuntivo individuale e dalla dichiarazione dell'Amministratore, il quale riferisce che alcuni versamenti sono stati effettuati dall'INPS. Ne consegue che l'azione di recupero si è svolta su crediti del debitore, senza incidere direttamente sui beni immobili pignorati.

### **Spese straordinarie deliberate**

Nel corso delle assemblee condominiali tenutesi tra marzo 2023 e settembre 2024, sono state deliberate le seguenti spese straordinarie:

#### **Verbale Assemblea n. 001 – 13/03/2023**

Programmazione della sostituzione della caldaia con una nuova a condensazione. Spesa stimata: € 80.000,00, comprensiva di rifacimento della canna fumaria e spese tecniche. Nessuna delibera di affidamento, ma avvio della procedura informale.

#### **Verbale Assemblea n. 002 – 11/09/2023**

Approvazione del bilancio preventivo 2023/2024, che include un fondo speciale di € 50.000,00 destinato alla sostituzione della caldaia. I condomini chiedono di utilizzare € 25.000,00 del fondo cassa per contenere la spesa. Il preventivo si riduce a € 75.000,00. Nessuna delibera di affidamento a impresa specifica, ma conferma dell'intervento.

#### **Verbale Assemblea n. 003 – 02/09/2024**

Approvazione del bilancio preventivo 2024/2025, che include la spesa già deliberata per la riqualificazione della centrale termica. Nessuna nuova spesa straordinaria deliberata in questa seduta.

Le spese straordinarie risultano pertanto **già deliberate e in corso di esecuzione**, e sono **pertinenti anche all'unità pignorata**, come da riparto millesimale.

### **CONCLUSIONE:**

Alla data del 27/05/2025, sulla base del Bilancio Consuntivo individuale dell'Esecutata, trasmesso dall'amministratore condominiale, risultano ancora pendenti debiti condominiali riferiti alle unità immobiliari pignorate, relativi a spese straordinarie deliberate nelle assemblee suddette.



Tali debiti sono attualmente oggetto di procedura monitoria già avviata, con decreto ingiuntivo. Come previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., tali obbligazioni restano in solido tra il precedente proprietario e l'aggiudicatario, e non si estinguono automaticamente con il trasferimento dell'immobile [...] *Chi subentra nei diritti di un condomino e' obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente [...]*

Alla data di deposito della presente stima, l'importo esatto del debito residuo non è quantificabile con precisione, in quanto soggetto a variazioni in funzione dei pagamenti già effettuati e di eventuali spese accessorie intervenute dal 27.05.2025 (interessi, spese legali, ecc.).

Sulla base del bilancio consuntivo individuale e delle quote millesimali attribuite, si può **stimare indicativamente** che il **debito condominiale residuo** riferibile al compendio in oggetto sia pari a circa **€ 3.200,00**.

**Si ritiene che tale importo non debba essere portato in detrazione** dal valore di mercato ai fini della determinazione del valore a base d'asta, in quanto è già oggetto di recupero giudiziale. Si rimette al Giudice dell'Esecuzione, ove lo ritenesse opportuno, valutare l'eventuale detrazione di tali oneri prima della conferma del valore a base d'asta, in considerazione della concreta incidenza economica e della fase di recupero già avviata.

[\[All\\_008\\_Doc. Condominiale\]](#)

---

### PRESENZA RIFIUTI (quesito 9)

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

---

Premesso che, in conformità al Decreto Legislativo 152/2006 (Testo Unico Ambientale), i rifiuti sono classificati come segue:

- **Rifiuti urbani:** comprendono i rifiuti domestici, inclusi quelli ingombranti, provenienti da abitazioni private.
- **Rifiuti speciali:** derivano da attività industriali, artigianali, commerciali, agricole, sanitarie e di servizio, nonché da opere di costruzione e demolizione.
- **Rifiuti pericolosi:** sono caratterizzati da proprietà quali infiammabilità, tossicità, corrosività o reattività, e possono causare danni all'ambiente o alla salute umana. Possono essere sia urbani che speciali.
- **Rifiuti speciali pericolosi:** sono generati da attività produttive e presentano caratteristiche di pericolosità.



Nel corso della verifica degli immobili oggetto di esecuzione, **non è stata rilevata la presenza di rifiuti speciali o pericolosi**, ma esclusivamente rifiuti urbani ordinari, tipici di una normale abitazione e delle sue pertinenze. In conformità al decreto citato, tali rifiuti possono essere conferiti presso le discariche pubbliche comunali senza particolari costi aggiuntivi.

Si precisa che la verifica effettuata è stata esclusivamente visiva. Pertanto, non è possibile escludere la presenza di sostanze pericolose occulte, che potrebbero emergere solo durante o dopo le operazioni di sgombero.

Si evidenzia che i beni mobili presenti all'interno dell'immobile restano di proprietà dell'esecutata e non rientrano nel compendio pignorato immobiliare. Inoltre, in considerazione della **nomina di un Amministratore di Sostegno**, incaricato dal Giudice Tutelare di assistere la beneficiaria nella gestione dei suoi interessi patrimoniali, ogni eventuale decisione relativa alla rimozione, alienazione o abbandono di tali beni dovrà essere valutata e autorizzata nel rispetto dei poteri conferiti all'Amministratore stesso, come da decreto.

In assenza di rifiuti qualificabili come pericolosi o speciali, e in attesa di eventuali determinazioni da parte dell'Amministratore di Sostegno, **non si stimano costi di smaltimento rilevanti**. Qualora si rendesse necessario lo sgombero dei beni mobili, il costo potenziale per il conferimento in discarica o presso un centro di raccolta autorizzato potrà variare in funzione del volume e della tipologia, ma si presume modesto e ordinario, compatibile con le tariffe comunali per rifiuti ingombranti.

---

### **PRESTAZIONE ENERGETICA** (quesito 7)

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

---

In ottemperanza a quanto richiesto, e a seguito delle verifiche effettuate sul portale CENED Lombardia che hanno confermato l'assenza di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare pignorata, si è provveduto alla **redazione del documento**.

Si allega, pertanto, la suddetta attestazione debitamente sottoscritta e si riportano di seguito i principali dati in essa contenuti:



## **Appartamento Piano Terzo al Fg. 89, mapp. 404/26**

APE Registrato il 22.07.2025

Codice identificativo:

Valido sino al 22.07.2035

Classe Energetica: **D**

indice EP<sub>gl, nren</sub> - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **151,60 kWh/m<sup>2</sup>a.**

[\[All\\_009\\_APE\]](#)

---

### **VALORE** (quesito 1 – art. 568 cpc.)

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

---

La presente valutazione è stata condotta secondo il metodo del confronto diretto con il mercato, noto come Market Comparison Approach (MCA). Tale approccio, largamente riconosciuto in ambito estimativo, si basa sull'analisi di transazioni recenti relative a immobili simili per caratteristiche tipologiche, localizzazione e stato manutentivo, al fine di individuare il valore di mercato del bene oggetto di perizia.

I beni in valutazione sono:

- **Appartamento con Cantina**, Fg. 89, mapp. 404, sub. 26 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale 85 mq., totali escluse aree scoperte 85 mq. – Rendita 511,29 €. – via degli Ippocastani n. 5 – Piano 3°.
- **Autorimessa**, Fg. 89, mapp. 404, sub. 39 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 16 mq. – superficie totale 16 mq. – Rendita 51,23 €. – via degli Ippocastani n. 5 – Piano S1

La superficie commerciale ragguagliata dell'intero compendio immobiliare è pari a 96,63 mq.

\*\*\*\*

Ai fini della stima sono stati selezionati tre immobili comparabili, compravenduti nel biennio 2024–2025, appartenenti allo stesso segmento di mercato e ubicati a breve distanza dal bene oggetto di stima.

Per ciascun comparabile sono stati rilevati:

- Prezzo di vendita effettivo
- Superficie commerciale ragguagliata



- Dotazioni accessorie (cantina, autorimessa, balconi)
- Stato manutentivo e grado di finitura
  
- **Comparabile 1:** atto del Notaio Dott. Marco Gianluppi, Notaio in Cremona, Repertorio del 14 luglio 2025, avente ad oggetto un appartamento al piano secondo con cantina al piano seminterrato, di complessivi 108 mq. catastali, categoria A/2, di 542,28 €. di rendita - a 350 m. dai beni in stima – Classe Energetica E.  
**Prezzo della compravendita della quota di proprietà 1/1: 110.000,00 €.**
  
- **Comparabile 2:** atto del Notaio Dott. Giuseppe Cristaldi, Notaio in Soncino, Repertorio del 10 luglio 2025, avente ad oggetto un appartamento al piano terra di 110 mq. catastali, categoria A/2, di 596,51 €. di rendita; autorimessa al piano seminterrato di 30 mq. catastali, categoria C/6 di 154,94 €. di rendita - a 190 m. dai beni in stima – Classe Energetica C.  
**Prezzo della compravendita della quota di proprietà 1/1: 228.000,00 €.**
  
- **Comparabile 3:** atto del Notaio Dott. Giuliano Ronza, Notaio in Treviolo, Repertorio del 19 settembre 2024, avente ad oggetto un appartamento al piano terzo con cantina al piano seminterrato, di complessivi 90 mq. catastali, categoria A/2, di 511,29 €. di rendita - a 450 m. dai beni in stima – Classe Energetica D.  
**Prezzo della compravendita della quota di proprietà 1/1: 120.000,00 €.**

### VALORE IN LIBERO MERCATO

Le caratteristiche degli immobili oggetto di stima sono state confrontate con quelle dei comparabili, applicando correttivi di prezzo marginale per le differenze riscontrate, secondo coefficienti mercantili standardizzati (es. incidenza di balconi, autorimessa, piano, impianti, ecc.).

Per ogni comparabile selezionato sono stati estratti:

- **Prezzo di vendita effettivo**
- **Superficie commerciale ragguagliata**, previa rilevazione grafica delle superfici dalle schede catastali allegare agli atti notarili
- **Dotazioni accessorie** (autorimessa, balconi, cantina, ecc.)
- **Stato di manutenzione e grado di finitura**

Il test di verifica ha restituito una divergenza percentuale assoluta pari al **9,4%**, inferiore alla soglia del 10%, confermando la coerenza dei prezzi corretti e la validità del campione.



Il **valore di mercato** dell'immobile è stato determinato come media equiprobabile dei prezzi corretti, risultando pari a **151.500,00 €**, corrispondente a **1.567,84 €/m<sup>2</sup>** di superficie commerciale.

### VALORE IN VENDITA FORZATA

A partire dal valore di mercato così determinato, si è proceduto alla stima del **valore in condizioni di vendita forzata**, tenendo conto delle peculiarità della procedura esecutiva.

Sono stati applicati correttivi prudenziali, tra cui:

- **Svalutazione per assenza di garanzia decennale e vizi occulti:** -10% (15.150,00 €.)
- **Rivalutazione del mercato immobiliare** tra il secondo semestre 2023 e il secondo semestre 2024: +6,38% (7.468,65 €.)

Non sono stati applicati deprezzamenti per difformità edilizie o catastali, in quanto risultano accertate e conformi ai luoghi. Non sono state portate in detrazione le spese condominiali insolute, in quanto già oggetto di decreto ingiuntivo da parte del condominio.

Il valore in vendita forzata risulta pertanto pari a **143.800,00 €.**, corrispondente a **1.488,15 €/m<sup>2</sup>**

Sintesi valutativa			
Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:			
valore di mercato			€ 151.500,00
valore a m <sup>2</sup> commerciale	€ 151.500,00 / 96,63	mq. =	€ 1.567,84 /mq
Valore in condizione di vendita forzata			€ 143.800,00
valore a m <sup>2</sup> commerciale in vendita forzata	€ 143.800,00 / 96,63	mq. =	€ 1.488,15 /mq

### [All\_010\_Rapporto di Valutazione]

### DIRITTI DI TERZI (quesito 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.);

A seguito dell'analisi della documentazione acquisita e delle risultanze delle ispezioni, si rileva che il pignoramento ha colpito la proprietà per la quota intera 1/1; pertanto, risulta oggetto della presente procedura esecutiva l'intera piena proprietà dei beni immobili individuati. Non emergono iscrizioni, trascrizioni o titoli attestanti l'esistenza di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione), di superficie o di altri diritti reali parziali in favore di terzi che



incidano sulla consistenza giuridica dei beni. Pertanto, si è proceduto alla stima degli immobili come piena proprietà, senza operare riduzioni di valore connesse alla presenza di diritti reali afferenti a soggetti terzi.

---

### **QUOTE INDIVISE** (quesito 4)

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;

---

Nel caso di specie, il pignoramento ha colpito la proprietà per la quota intera 1/1. Pertanto, non si configura una situazione di comunione con terzi estranei alla procedura.

- i In ragione di ciò, non si pone la necessità della separazione in natura della quota spettante al debitore, trattandosi di beni interamente pignorati e suscettibili di vendita come piena proprietà indivisa tra i due esecutati.
- ii Parimenti, non si rende necessaria una valutazione autonoma della singola quota indivisa, né una stima ridotta in considerazione della difficoltà di alienazione della quota medesima, atteso che l'intero compendio immobiliare è oggetto della procedura e sarà posto in vendita nella sua interezza, senza le limitazioni tipiche della vendita di una quota indivisa a terzi estranei alla comunione.

---

### **COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI** (quesito 5)

nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

---

Dalle visure catastali storiche risulta che la proprietà esecutata è intestataria esclusiva dei beni immobili oggetto di pignoramento, con annotazione del regime patrimoniale di separazione dei beni. Si precisa che l'annotazione catastale del regime patrimoniale non ha valore probatorio; pertanto, è da considerarsi con prudenza in assenza di documentazione ufficiale sullo stato civile.

Sulla base delle risultanze catastali e dell'assenza di intestazioni congiunte o annotazioni di comunione, si ritiene che i beni oggetto di stima non siano ricompresi in un regime di comunione legale, e che la proprietà sia riferibile esclusivamente alla debitrice esecutata.

Conformemente al quesito posto, si è proceduto alla valutazione dell'intero bene, che sarà integralmente oggetto di vendita forzata.



---

## PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

---

In adempimento a quanto richiesto, sono state eseguite ispezioni ipotecarie aggiornate, dapprima al 08.05.2025 e poi al 14.08.2025, sul soggetto esecutato, in aggiornamento alla Relazione notarile agli atti del fascicolo del 06.03.2025.

[\[All\\_011\\_Ispez. Ipotecaria Soggetto\]](#)

Tenuto conto della Trascrizione del Pignoramento del 04.03.2025 al n. RP. e della Copertura minima ventennale al 01/01/2005, per i beni in Cremona, via degli Ippocastani n. 5, si rileva che **i beni pervennero:**

**a:**

, in Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

**da:**

, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 In regime di separazione dei beni, per Atto di compravendita, Notaio SQUINTANI AMBROGIO in Cremona, del 09.04.2010, rep. , Trascritto presso L'Ufficio del Territorio di Cremona il 12.04.2010 al Reg. Part. n. .

[\[All\\_012\\_Atto 09.04.2010 Rep – Trasciz. 12.04.2010 RP \]](#)

Quanto in oggetto, era pervenuto a , sopra generalizzata,

**da**

, per Atto di compravendita, Notaio Giuseppe Leggeri in Cremona, del 27.09.1989 Rep.

, Trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Cremona il 23.10.1989 al Reg. Part. n. .

[\[All\\_013\\_Atto 27.09.1989 Rep – Trasciz. 23.10.1989 RP \]](#)

**A** i beni pervennero:

- per l'**Appartamento con Cantina** al mapp. 404/26 (ex. mapp. 515164/26 del Fg. 6) in forza di scrittura privata di compravendita, con firme autenticate dal Notaio Dott. Alessandro PORRO in Cremona, del 25.02.1966 Rep. , Trascritto a Cremona il 25.03.1966 Reg. Part.

[\[All\\_014\\_Atto 25.02.1966 Rep. \]](#)

per l'**Autorimessa** al mapp. 404/39 (ex. mapp. 5164/39 del Fg. 6) in forza di Atto di Permuta, del Notaio Dott. Giuseppe LEGGERI in Cremona, del 08.09.1989 Rep. ,



Trascritto a Cremona il 05.10.1989 Reg. Part. , **da**

[[All\\_015\\_Atto 08.09.1989 Rep. – Trascriz. 05.10.1989 RP](#) ]

---

## **FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE** (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 4)

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

---

A seguito delle verifiche ipotecarie, edilizie e urbanistiche effettuate, **non risultano formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario**, tali da incidere sull'ordinaria disponibilità o utilizzabilità del bene. In particolare:

- I beni oggetto di stima appartengono a un complesso immobiliare formalmente costituito in condominio, e pertanto soggetti alle regole e agli obblighi condominiali vigenti. Con atto notarile del 21 settembre 1963 è stata costituita una **servitù reciproca perpetua** tra l'Impresa (costruttrice del complesso) e alcune proprietà confinanti, avente ad oggetto il rispetto di una fascia di distanza di 26 metri dal confine con la proprietà di terzi. Tale vincolo, istituito in epoca antecedente ma tuttora vigente, è finalizzato a consentire la massima altezza edificabile secondo il regolamento igienico edilizio del Comune di Cremona allora in vigore (art. 10).

La servitù, di natura prediale e negativa, impone un obbligo di non edificare entro la fascia convenzionale, a beneficio urbanistico di entrambi i fondi. È stata costituita per atto pubblico e ha carattere perpetuo e irrevocabile. L'atto è stato estratto dalla documentazione edilizia presente agli atti pubblici.

Ai fini estimativi, la servitù risulta **urbanisticamente ininfluenza**, non incidendo sull'uso ordinario delle unità immobiliari già edificate, né comportando oneri o limitazioni funzionali per l'aggiudicatario, trattandosi di un vincolo esterno al compendio pignorato.

[[All\\_016\\_Certificato Notarile 21.09.1963 – agli atti edilizi](#)]

- Non risultano iscrizioni o trascrizioni di diritti reali quali servitù passive, diritti di superficie, uso o usufrutto che limitino la facoltà edificatoria o la disponibilità del bene.
- Non risultano vincoli storico-artistici ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Dal PGT Vigente emerge che il mappale 404 del foglio 89 ricade in aree soggette a:



Sensibilità paesaggistica media - Tessuto urbano consolidato – CER.2 – Ambiti di seconda espansione - Intervenibilità edilizia di tipo “riqualificazione” ai sensi del D.P.R. 380/2001 - Aree a rischio archeologico - Fattibilità geologica con consistenti limitazioni (Classe 3, sottoclasse 3.4) - Prescrizioni sismiche (PSL Z2a – Z2b)

Tali vincoli e prescrizioni, pur rilevanti in sede progettuale, non incidono sull'uso ordinario del bene né comportano oneri economici diretti per l'aggiudicatario.

---

### **FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE** (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 5)

l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

---

Viste le Ispezioni Ipotecarie tutte le seguenti formalità relative agli immobili e al soggetto esecutato saranno oggetto di ordine di cancellazione da parte del Giudice dell'Esecuzione e, di conseguenza, non graveranno sull'aggiudicatario

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

*Trascrizione Pignoramento 04.03.2025 al n. RP.*

*Copertura del ventennio 01/01/2005*

#### **Formalità Pregiudizievoli sugli Immobili:**

Fg. 89 Particella 404/26 abitazione con cantina – e - Fg. 89, Particella 404/39 autorimessa

**Ipoteca Volontaria: Iscritta** a Cremona il 12.04.2010 al Reg. Part. , a favore della .” per la quale è stata presentata all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Cremona comunicazione n. 488 del 19.05.2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta il 04.05.2020 la cui cancellazione è stata eseguita dall'Agenzia medesima il 15 06.2020 (ai sensi Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

[\[ALL\\_017\\_Iscriz. 12.04.2010 RP \]](#)

**Ipoteca Giudiziale: Iscritta** a Cremona il 31.05.2024 al Reg. Part. a favore della ed a carico della signora per la complessiva somma di 288.750,00, gravante sugli immobili oggetto della presente Stima, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cremona, il 26.03.2024 numero 207/2024;



[[ALL\\_018\\_Iscriz. 31.05.2024 RP](#) ]

**Pignoramento immobiliare: trascritto** a Cremona il 04.03.2025 al Reg. Part. , a favore della " \_\_\_\_\_ ed a carico della signora \_\_\_\_\_ , in forza di atto giudiziario portante verbale di pignoramento immobiliare degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Cremona, del 27.01.2025, n. 168/2025.

[[ALL\\_019\\_Trascriz. 04.03.2025 RP](#) ]

---

## FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE

---

Dalle verifiche effettuate presso i registri immobiliari e sulla base della documentazione disponibile, **non risultano formalità, vincoli o oneri opponibili all'aggiudicatario** che non saranno cancellati con il decreto di trasferimento.

In particolare:

- **Non risultano domande giudiziali** proposte da terzi per l'accertamento del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento;
- **Non risultano contratti preliminari di compravendita** trascritti;
- **Non risultano contratti di locazione opponibili**, né diritti di assegnazione della casa coniugale;
- **Non risultano vincoli di indisponibilità** derivanti da fondo patrimoniale, trust, né atti di destinazione trascritti ai sensi dell'art. 2645-ter c.c.

Pertanto, alla data della stima, **non si rilevano formalità che resteranno a carico dell'aggiudicatario** e che non saranno cancellate.

---

La sottoscritta, a conclusione del lavoro svolto in risposta al quesito posto, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Azzanello, lì 18.08.2025



In fede  
arch. marta visone

