

TRIBUNALE DI CREMONA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 110/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. Giorgio Trotta

Creditore procedente:

Creditore iscritto/intervenuto:

contro

Debitori:

(cod. fisc.
(cod. fisc.

RELAZIONE di STIMA

per appartamento in contesto condominiale con n. 2 autorimesse in corpo staccato
sito in CASALMAGGIORE (CR), località Vicomoscano



Cremona, li 21/11/2025

Esperto stimatore:

Ing. Alessandra Piccioni

iscritta Albo Nazionale CTU

Tribunale Ordinario di Cremona: n. 28

Ordine Ingegneri della Provincia di Cremona: Albo n. 1046

via G. Bonomelli n. 90 – 26100 Cremona (CR)

e-mail: ing.piccioni@virgilio.it

PEC: alessandra.piccioni@ingpec.eu

cod. Fisc. PCCLSN71D47D150X



Sommario

QUESITO	3
LOTTO UNICO	4
ELENCO ALLEGATI.....	4
SCHEDA SINTETICA.....	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
RELAZIONE DI STIMA.....	7
IDENTIFICAZIONE (quesito n. 1: art. 173 bis disp. att. c.p.c. c. 1 e quesito n. 8).....	7
STATO DI POSSESSO (quesito n. 1: art. 173 bis disp. att. c.p.c. c. 3 e quesito n. 3).....	8
DESCRIZIONE (quesito n. 1: art. 173 bis disp. att. c.p.c. c. 2).....	9
REGOLARITA' CATASTALE (quesito n. 8)	16
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA (quesito n. 1: art. 173 bis disp. att. c.p.c. c. 6).....	16
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	17
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI (quesito n. 1: art. 173 bis disp. att. c.p.c. c. 8).....	20
SPESE CONDOMINIALI (quesito n. 1: art. 173 bis disp. att. c.p.c. c. 9).....	20
PRESENZA DI RIFIUTI (quesito n. 9).....	21
PRESTAZIONE ENERGETICA (quesito n. 7).....	21
VALORE (quesito 1 – art. 568 cpc.)	22
PREMESSE	22
OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE, SCELTA COMPARABILI E ASSUNZIONI	24
VALORE DI MERCATO	25
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	26
EVENTUALI DIRITTI DI TERZI (quesito n. 2).....	27
QUOTE INDIVISE (quesito n. 4)	27
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI (quesito n. 5)	27
FORMAZIONE DI LOTTI (quesito n. 6).....	28
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	28
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (quesito 1: art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 4).....	29
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE (quesito 1: art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 5).....	33
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	34
ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITATIVE	34
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	35



QUESITO

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cremona, G.O.P. Avv. Giorgio Trotta, con decreto del 25/07/2025, nominava la sottoscritta Ing. Alessandra Piccioni, quale esperto per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto. Il giorno 29/07/2025 veniva depositato telematicamente il giuramento e l'assunzione dell'incarico, per il seguente mandato:

"...dispone che l'esperto

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

AUTORIZZA

l'esperto ad accedere ad ogni documento necessario ad assolvere all'incarico, compresi i documenti relativi a rapporti di locazione in capo alla parte eseguita e successioni riguardanti sia la parte eseguita sia i soggetti coinvolti nei passaggi del ventennio, anche in possesso di Pubbliche Amministrazioni, nessuna esclusa, e ad estrarne copia.

....."

LOTTO UNICO

ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
Allegato n. 01	Documentazione fotografica	13
Allegato n. 02	Documentazione catastale (visura attuale e storica, planimetrie, estratto di mappa)	22
Allegato n. 03	Elaborato grafico stato di fatto e difformità	3
Allegato n. 04	Documentazione edilizia da accesso atti	154
Allegato n. 05	Stima degli immobili	3
Allegato n. 06	Attestato di Prestazione Energetica	6
Allegato n. 07	Atto di provenienza	17
Allegato n. 08	Ispezione ipotecaria	57
Allegato n. 09	Certificazioni anagrafe, stato civile e di famiglia	6
Allegato n. 10	Verifica locazione c/o Agenzia delle Entrate	2
Allegato n. 11	Ricevuta invio alle parti	3
	Tot. Pag. allegate	286
	Di cui tot. foto/colori	21



SCHEDA SINTETICA

- **Ubicazione del bene:** Casalmaggiore (CR), via Cellini n. 15/E
- **Dati catastali e tipologia beni:** appartamento ubicato al secondo piano, senza ascensore, dotato di n. 2 autorimesse situate in corpo staccato, facente parte di un edificio condominiale composto da n. 6 unità, il tutto identificato catastalmente al Foglio 38 particella 859 Sub. 6, Rendita Euro 454,48 Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Dati di superficie 127 mq totale escluse aree scoperte 125 mq, via Manzoni Piano T-1-2; Foglio 38, particella 844, Rendita Euro 19,32 Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17 mq, via Cellini Piano T; Foglio 38, particella 850, Rendita Euro 17,04 Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq, via Cellini Piano T.
- **Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale:** SI
- **Diritto oggetto di pignoramento:** piena proprietà 1/1
- **Stato di Possesso:** Occupato dai soggetti debitori
- **Presenza di rifiuti:** NO
- **Diritti di Terzi:** NO
- **Regolarità Catastale:** NO difformità riguardante la posizione di una finestra
- **Regolarità Urbanistica:** SI
- **Regolarità Edilizia:** NO difformità riguardante la posizione di una finestra
- **Censi/livelli/usi civici:** NO
- **Spese condominiali:** NO – Non esiste un Condominio
- Più probabile **valore di mercato** dell'intera proprietà, libera da gravami: **€ 104.000/00**
Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami: \cong €/m² 743,86
- Più probabile **valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta): € 91.000/00**
Incidenza più probabile valore in condizioni di vendita forzata (coattiva): \cong €/m² 650,00
- **Quote indivise:** SI
- **APE:** n. 1902100041225 del 21/11/2025
EP_{gl,nren} = 246,03 kWh/m²a (Classe en. F)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuato il controllo di completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., la sottoscritta iniziava le operazioni peritali.

- 31/07/2025: richiesta visure, estratti di mappa, planimetrie attuali e storiche presso il portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- 04/08/2025: richiesta titolo di provenienza attraverso il portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- 05/08/2025: richiesta accesso atti all'Ufficio Tecnico Edilizia, ricevendo riscontro in data 10/09/2025;
- 05/08/2025: richiesta certificati all'Ufficio Anagrafe, ricevendo risposta in data 07/08/2025;
- 05/08/2025: verifica contratti di locazione presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate, ricevendo riscontro in data 04/09/2025;
- 08/10/2025: Ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Agenzia delle Entrate;
- **03/10/2025:** sopralluogo e rilievo presso l'immobile oggetto di procedura;



- 20/10/2025: Riscontro presso Ufficio tecnico per accesso atti;
- 23-24/10/2025: ricerca e acquisto comparabili attraverso il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate per la stima dell'immobile;
- 21/11/2025: redazione e deposito dell' A.P.E. presso il C.E.E.R.;
- Esecuzione di indagine di mercato al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione del valore dell'immobile.

TRIBUNALE DI		CREMONA	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente	[REDAZIONE]		
Debitore	[REDAZIONE]		
Titolo	Mutuo ipotecario		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	[REDAZIONE]
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	di data 08/07/2025
Atti opponibili?	no	Quali?	[REDAZIONE]
	Data di notifica (497 c.p.c.)	10/06/2025	
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	30/06/2025	
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.	08/07/2025	
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata	precetto	si	
	atto di pignoramento	si	
	nota di trascrizione	si	
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si	
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	24/07/2025
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Data dep. documentazione	24/07/2025
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	3
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	comune di Casalmaggiore (CR) Foglio 38 Mapp. 859 sub. 6 cat. A/2		
	comune di Casalmaggiore (CR) Foglio 38 Mapp. 844 cat. C/6		
	comune di Casalmaggiore (CR) Foglio 38 Mapp. 850 cat. C/6		
	Nome	(si/no)	
Notifica ex art. 498 c.p.c.	[REDAZIONE]	si	
	[REDAZIONE]	no	
	[REDAZIONE]	no	
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome	(si/no)	
	[REDAZIONE]	no	
	[REDAZIONE]	no	
	[REDAZIONE]	no	
Annotazione altri pignorament	Nome		
	[REDAZIONE]		
	[REDAZIONE]		

Si rileva dal fascicolo della procedura esecutiva che, in data **21/10/2025**, è stata effettuata la notifica ex art. 498 c.p.c. al creditore iscritto [REDAZIONE], il quale ha presentato atto di intervento in data **22/10/2025**.



RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE (quesito n. 1: art. 173 bis disp. att. c.p.c. c. 1 e quesito n. 8)

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli attuali identificativi catastali dei beni pignorati, corrispondente a quanto riportato nell'atto di pignoramento, sono i seguenti:

- Appartamento ubicato al secondo piano, senza ascensore, dotato di n. 2 autorimesse situate in corpo staccato, facente parte di un edificio condominiale composto da n. 6 unità, il tutto identificato catastalmente al **Foglio 38 particella 859 Sub. 6**, Rendita Euro 454,48 Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Dati di superficie 127 mq totale escluse aree scoperte 125 mq, via Manzoni CM Piano T-1-2;
- Autorimessa di cui al **Foglio 38, particella 844**, Rendita Euro 19,32 Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17 mq, via Cellini Piano T;
- Autorimessa di cui al **Foglio 38, particella 850**, Rendita Euro 17,04 Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq, via Cellini Piano T.

CONFINI

Appartamento mapp. 859 sub. 6:	Nord: Vuoto su area esterna comune mapp. 858 Est: Vuoto su area esterna comune mapp. 858 Sud: Vuoto su area esterna comune mapp. 858 Ovest: altra u.i.u. di cui al mapp. 859/parte
Autorimessa mapp. 844:	Nord: mapp. 845 Est: mapp. 84 Sud: mapp. 889 e mapp. 837 Ovest: Area esterna comune mapp. 883
Autorimessa mapp. 850:	Nord: mapp. 845 Est: mapp. 84 Sud: mapp. 889 e mapp. 837 Ovest: Area esterna comune mapp. 883

CRONISTORIA CATASTALE

Appartamento Foglio 38 mapp. 859 sub. 6

- Costituzione originaria

L'unità immobiliare è stata costituita in data 05 giugno 1991 con atto n. 1.593/1991, registrato in pari data, intestata a _____ nato a _____ il _____, quale proprietario esclusivo. In tale occasione è stata depositata la planimetria catastale (prot. n. 000000593) e attribuita la categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani. La rendita iniziale, determinata in lire 2.007, è stata successivamente aggiornata a L. 880.000 (€ 454,48) con decorrenza 01/01/1992, a seguito di variazione del quadro tariffario.

- Variazione toponomastica



In data 14 marzo 2011 è stata registrata una variazione di toponomastica (pratica n. CR0086470, nota comunale n. 60702.1/2011), consistente nella modifica dell'indirizzo da 'Via Alessandro Manzoni' a 'Via Manzoni'.

– Aggiornamento delle superfici

In data 09 novembre 2015 è stato pubblicato l'aggiornamento delle superfici catastali: superficie totale 127 m²; superficie escluse aree scoperte 125 m². Tale dato deriva dal rilievo planimetrico depositato il 05/06/1991.

Autorimessa Foglio 38 mapp. 844

– Costituzione originaria

L'immobile è stato costituito in data 11 febbraio 1992, con atto n. 1283.1/1992, intestato a _____, nato a _____ il _____, quale proprietario esclusivo. In tale occasione è stata depositata la planimetria catastale (prot. n. 000001283) e attribuita la categoria C/6, classe 4, consistenza 17 m².

– Variazione toponomastica

In data 14 marzo 2011 è stata registrata una variazione toponomastica (pratica n. CR0087717, richiesta comunale n. 61893.1/2011), consistente nella modifica dell'indirizzo da "Via Benvenuto Cellini" a "Via Cellini".

– Aggiornamento delle superfici

In data 9 novembre 2015 è stato pubblicato l'aggiornamento delle superfici catastali, con superficie totale pari a 17 m², derivante dal rilievo planimetrico depositato in data 11 febbraio 1992.

Autorimessa Foglio 38 mapp. 850

– Costituzione originaria

L'immobile è stato costituito in data 11 febbraio 1992, con atto n. 1283.1/1992, intestato a _____, nato a _____) il _____, quale proprietario esclusivo. In tale occasione è stata depositata la planimetria catastale (prot. n. 000001283) e attribuita la categoria C/6, classe 4, consistenza 15 m².

– Variazione toponomastica

In data 14 marzo 2011 è stata registrata una variazione toponomastica (pratica n. CR0087734, richiesta comunale n. 61909.1/2011), consistente nella modifica dell'indirizzo da "Via Benvenuto Cellini" a "Via Cellini".

– Aggiornamento delle superfici

In data 9 novembre 2015 è stato pubblicato l'aggiornamento delle superfici catastali, con superficie totale pari a 15 m², derivante dal rilievo planimetrico depositato in data 11 febbraio 1992.

STATO DI POSSESSO (quesito n. 1: art. 173 bis disp. att. c.p.c. c. 3 e quesito n. 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

È stato eseguito un accesso agli atti presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione o comodato d'uso, ricevendo riscontro negativo.

I beni, infatti, sono occupati dai soggetti debitori e da un figlio maggiorenne.

Al riguardo si allegano i certificati di residenza e stato di famiglia storico.



DESCRIZIONE (quesito n. 1: art. 173 bis disp. att. c.p.c. c. 2)

una sommaria descrizione del bene

Localizzazione:

L'unità immobiliare è ubicata in Casalmaggiore (CR), frazione Vicomoscano, via Benvenuto Cellini n. 15/E, in zona a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edifici plurifamiliari e villette di recente costruzione.

Il contesto urbano risulta tranquillo, con buona accessibilità carrabile, parcheggi pubblici e presenza di servizi essenziali (scuola primaria, farmacia, attività commerciali) nel raggio di poche centinaia di metri. Il centro di Casalmaggiore e l'Ospedale Oglio Po distano circa 2 km.



Ubicazione geografica del compendio immobiliare oggetto di stima: inquadramento geografico

Fonte: Google Maps



Accesso al lotto e al fabbricato condominiale:

Il fabbricato ad uso abitativo, identificato al mappale 859, è inserito in un complesso immobiliare costituito da più edifici. Esso dispone, quale pertinenza, di un'area esterna/cortile identificata al mappale 858, classificata quale bene comune non censibile a servizio delle unità abitative presenti nello stabile, attualmente adibita anche a spazio di sosta per veicoli.

L'accesso, pedonale e carrabile, avviene da via Cellini, sul lato Nord del complesso, attraverso la strada interna di lottizzazione privata insistente sui mappali 843, 838, 858 e 841 (area evidenziata in verde nella planimetria allegata). La pavimentazione di suddetta area esterna di transito e sosta è in calcestruzzo.

Si precisa che nel paragrafo "Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (quesito 1: art. 173-bis disp. att. c.p.c., comma 4)" sono dettagliate le servitù attive e passive che gravano sui mappali sopra richiamati.

Sul lato Nord dell'intero complesso, si sviluppa un fabbricato ad un piano fuori terra, a pianta rettangolare, adibito ad autorimesse private, prospiciente l'area di transito e manovra identificata al mappale 843.

L'intero compendio risulta delimitato da recinzione costituita da rete metallica su muretto in calcestruzzo; l'accesso da via Cellini risulta privo di cancelli a chiusura e delimitazione del lotto.



NCEU comune di Casalmaggiore (CR): Foglio 38, mappali n. 859, 844, 850

Caratteristiche generali del fabbricato condominiale:

Il fabbricato è una palazzina residenziale plurifamiliare a pianta rettangolare, di dimensioni in pianta pari a 14,00 m x 18,00 m (da elaborati grafici di progetto) composta da sei unità abitative distribuite



su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo), priva di ascensore. La struttura portante è costituita da muratura in laterizio alveolare intonacata, tipo Poroton, di spessore 30 cm, solai (copertura compresa) in latero-cemento di spessore 28 cm, altre strutture come pilastri, travi, cordoli, rampe del vano scale e balconi a sbalzo sono in conglomerato cementizio armato, i tamponamenti interni sono in laterizio forato intonacato, la copertura è a falde con manto in coppi.

Lo stato conservativo generale del fabbricato è discreto, non risultano elementi di degrado strutturale evidente. Le finiture, quali rivestimenti, pavimenti, serramenti, tinteggiature, presumibilmente, non sono state oggetto di recenti manutenzioni.

Caratteristiche costruttive e descrizione sintetica dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

L'appartamento, identificato catastalmente al mappale 859 sub. 6, è posto al piano secondo (ultimo) e si sviluppa su un unico livello, per una superficie lorda complessiva di circa 120 m² e altezza interna variabile da 2,70 m a 3,30 m in colmo.

Esso è composto da ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e balcone, tre camere da letto, disimpegno, bagno finestrato e due ripostigli.

Le finiture interne sono di livello medio: pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti bagno e cucina in ceramica, serramenti esterni in legno con vetrocamera e persiane, porte interne in legno e vetri e portoncino blindato d'ingresso, originarie dell'epoca di costruzione (1989-1991).

L'illuminazione naturale è buona, grazie alla doppia esposizione Nord-Sud.

Sono presenti gli impianti: elettrico e TV, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa, citofono, raffrescamento con impianto dotato di unità esterna appesa in facciata e mono-split interno. Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti alle normative vigenti.

Pertinenze e accessori:

In pertinenza all'abitazione sono presenti n. 2 autorimesse, ubicate in fabbricato autonomo ad un piano fuori terra, caratterizzato da altezza interna netta pari a 2,20 m e pianta trapezoidale delle dimensioni 14,34 m x 5,30 m+4,64 m, il quale contiene complessivamente n. 13 autorimesse, quelle di proprietà sono così identificate:

- Autorimessa mapp. 844, superficie utile circa 14 m²;
- Autorimessa mapp. 850, superficie utile circa 15 m².

Ciascuna autorimessa dispone di area esterna pertinenziale retrostante di circa 15 m², delimitata con paletti e rete metallica e accessibile tramite porta interna di servizio posta sul lato Est.

Il fabbricato autorimesse è realizzato con muratura intonacata, copertura piana in lastre predalles con guaina impermeabile sovrastante e serramenti di accesso di tipo basculante in lamiera.

Dall'esame fotografico si rilevano segni di infiltrazioni e fenomeni di umidità provenienti dal solaio di copertura, in particolare in corrispondenza dei giunti tra le lastre predalles.

Stato di manutenzione delle unità immobiliari oggetto di valutazione:

L'unità immobiliare presenta condizioni manutentive mediocri, con finiture interne datate ma funzionali. Si riscontrano segni di usura sugli intonaci e sui serramenti, nonché marcati fenomeni di muffa da ponte termico su alcune pareti perimetrali, con maggiore evidenza nella camera da letto matrimoniale e nel bagno, in corrispondenza dei cordoli all'intersezione tra pareti verticali e solaio di copertura.

Le autorimesse necessitano di interventi di manutenzione straordinaria in relazione a probabili infiltrazioni dal solaio di copertura.



Parti comuni e/o condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi

Dall'analisi della documentazione acquisita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalmaggiore e dall'atto di provenienza, risulta che l'unità immobiliare fosse originariamente destinata a far parte di un complesso condominiale denominato "Tiziano", composto da n. 6 unità abitative con cortile e vano scala comuni.

Come riferito dal soggetto debitore in sede di sopralluogo, allo stato non risulta formalmente costituito un condominio, né risulta nominato un amministratore ai sensi dell'art. 1129 c.c. La gestione delle parti comuni avviene in forma consuetudinaria: le pulizie del vano scala sono effettuate a rotazione tra i n. 6 condomini e un condomino provvede al pagamento delle utenze comuni (illuminazione scala), ripartendone successivamente i costi tra i partecipanti.

L'immobile verrà venduto con la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

Nota generale

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazioni o schemi relativi agli impianti, né dello stato di efficienza e del grado di sicurezza che gli stessi possono garantire durante il funzionamento.

Nel corso del sopralluogo, la scrivente ha potuto visionare esclusivamente il libretto di impianto, al fine di verificare l'avvenuto controllo di efficienza energetica e di sicurezza della caldaia murale a gas (prova fumi). Si precisa che, al momento del sopralluogo, la verifica biennale risultava scaduta; pertanto, anche ai fini della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), la scrivente ha atteso il rapporto di controllo aggiornato, ricevuto in data 21/11/2025, procedendo nello stesso giorno al deposito dell'Attestato.

La determinazione del prezzo a base d'asta tiene conto di una riduzione rispetto al valore di mercato, in considerazione della mancata garanzia per vizi del bene aggiudicato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., comprendendo altresì il rischio di eventuali esborsi necessari per la certificazione o la messa a norma degli impianti.

Si precisa inoltre che tutti i beni mobili eventualmente presenti all'interno delle proprietà (abitazione e autorimesse) – quali arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, ecc. – non sono oggetto della presente valutazione, non essendo da considerarsi di pertinenza né strettamente funzionali all'immobile.

L'onere della rimozione e pulizia dei beni mobili, nonché del riordino e ripristino dello stato dei luoghi, resterà a totale carico del debitore. In caso di inerzia, tali attività saranno eseguite a cura dell'I.V.G., con relativi costi posti a carico della procedura esecutiva.

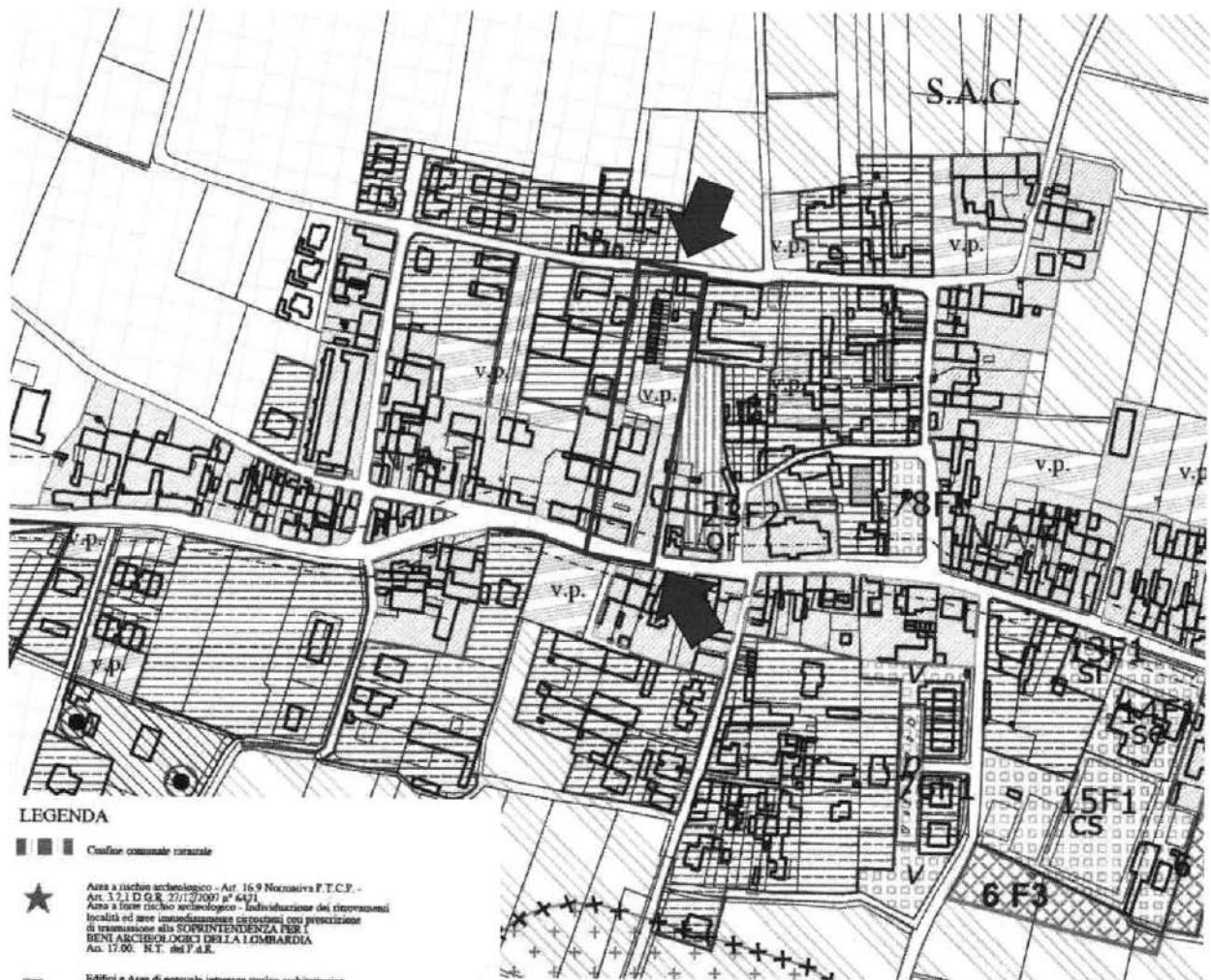
Inquadramento urbanistico da PGT

L'edificio condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è inserito nella Variante al P.G.T. vigente (2025) del comune di Casalmaggiore (CR) nella zona "NAF", ovvero nel Nucleo di Antica Formazione della frazione Vicobellignano. Tale zona è disciplinata all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione agli artt. 9, 27, 28 e 39.

Il fabbricato che ospita le due autorimesse, invece, è inserito nel Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione Residenziale.

Tale ambito è disciplinato dagli artt. 27, 28, e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.





LEGENDA

▬▬▬ Confine comunale attuale

★ Area a rischio archeologico - Art. 15.9 Normativa P.T.C.P. - Art. 32.1 D.G.R. 29/12/2001 n° 6471
 Area a basso rischio archeologico - Individuazione dei ritrovamenti locali ed aree immediatamente circostanti con prescrizione di trasmissione alla SCOPINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA LOMBARDIA
 Art. 17.00 - N.T. del P.d.R.

☞ Edifici e Aree di notevole interesse storico architettonico sottoposti a Vincolo di parte della Soprintendenza
 (ex D.Lgs. 22.01.2004 n° 42)
 Art. 17.00 - N.T. del P.d.R.

N.A.F. Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)
 Zona di RECLIFFERO ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 437/78
 Art. 8.02 - Art. 9.02 - Art. 38.00 - Art. 39.00 - N.T. del P.d.R.

⊙ PRESENZA NON AGRICOLA IN CONTESTO AGRICOLO
 Edifici ex art. 10 comma 4 lettera a) punto 3 della L.R. n° 12/2005
 Art. 47.00 - N.T. del P.d.R.

S.A.A. SISTEMA AMBITI AGRICOLI STRATEGICI (S.A.A. - di cui Art. 43.00 N.T. del P.d.R.)
 ex Art. 13 c. 4 - L.R. n° 12/2005, ai sensi del P.T.C.P. quali Aree destinate alle attività agricole di interesse strategico (Art. 19BIS della Normativa P.T.C.P.), omesse del Titolo III* (ex 59/84/85) della L.R. n° 12/2005

S.A.C. AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA
 sistema di concessione tra territorio rurale e territorio edificato
 Art. 43.00 - Art. 46.04 - N.T. del P.d.R.

S.A.S.E. AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA
 Sistema Agricolo Speciale Edificato
 posto a ridosso del tessuto urbano consolidato
 Art. 43.00 - N.T. del P.d.R.

⊙ AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA
 Ambito di valorizzazione subsonale (v.a.)
 Ambito di valorizzazione verde privato (v.p.)
 Art. 46.01.02.03 - N.T. del P.d.R.

AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA
 Ambito di valorizzazione e mitigazione ambientale
 Art. 46.01 - N.T. del P.d.R.

Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione RESIDENZIALE
 Sistema urbano consolidato a destinazione residenziale
 Art. 40.00 - N.T. del P.d.R.

PA Sistema urbano consolidato a destinazione residenziale assoggettato a P.A.
 Art. 42.00/bis - N.T. del P.d.R.

Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione PRODUTTIVA - COMMERCIALE - TERZIARIO
 Sistema urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva commerciale e terziario
 Art. 42.00 - N.T. del P.d.R.

Estratto dalla tavola Piano delle Regole P.d.R. Tav. 06B del PGT Variante Generale



Calcolo della superficie di proprietà esclusiva

Rilievo delle consistenze: interno, diretto in loco, facendo riferimento alla planimetria catastale.

Criterio di misurazione: Si applica il S.I.M. (Sistema Italiano di Misurazione) utilizzando la S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) con rilievo metrico ad integrazione della planimetria catastale.

Data del sopralluogo: 03/10/2025 ore 8.30.

Superficie commerciale:

Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.

Il calcolo della superficie commerciale dei beni, viene effettuato misurando per intero la superficie dei vani principali al lordo della murature divisorie e principali, considerando al 50% la superficie dei muri di confine, e applicando inoltre dei coefficienti di ragguaglio sulle superfici accessorie o pertinenze, dirette o indirette, secondo quanto specificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, nella pubblicazione "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*".

Si assumono indici mercantili pari a: un coefficiente di ponderazione per le pertinenze di ornamento del 10% relative alle aree esterne (es. giardino, cortili), pari al 30% per terrazzi e balconi, pari al 25% per pertinenze accessorie non comunicanti (cantine, rustici) e 50% per l'autorimessa. Nel caso di immobili su più piani, la superficie del vano scale interno viene computata una sola volta in proiezione orizzontale. Si ottengono in questo modo delle superfici omogeneizzate.

Superficie principale:	SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE
Abitazione P2:	120 m ²	100%
Balcone:	5 m ²	30%
Aree esterne esclusive:	30 m ²	10%
Superficie secondarie:	SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE
Autorimessa mapp. 844:	16 m ²	50%
Autorimessa mapp. 850:	15 m ²	50%

SUPERFICIE COMMERCIALE: 140 m²

Si ricorda che la vendita dei beni verrà effettuata a corpo e non a misura.

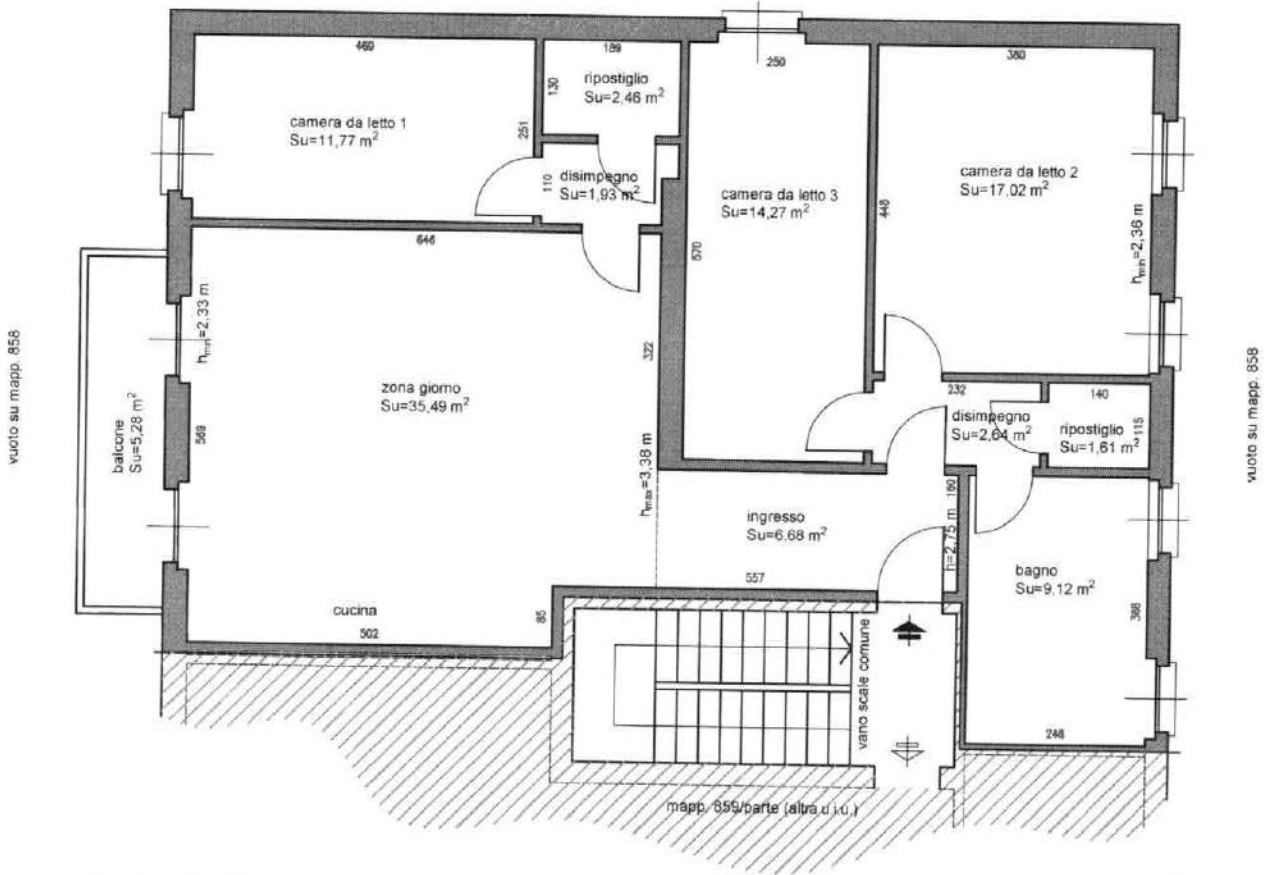
Si riportano di seguito le planimetrie degli immobili.



PIANO SECONDO

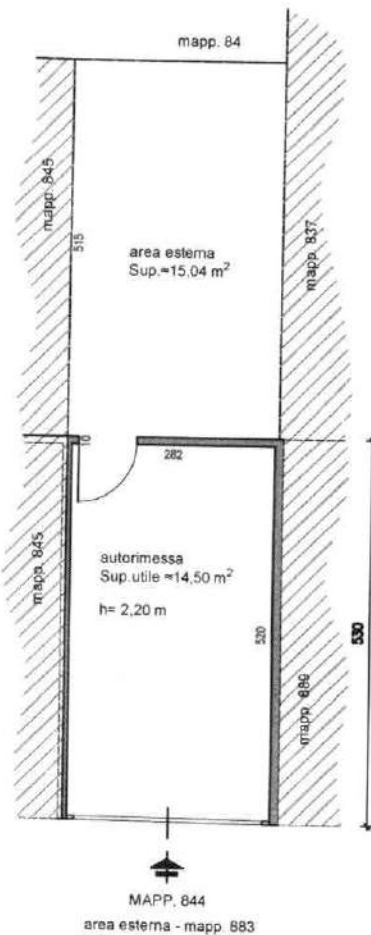
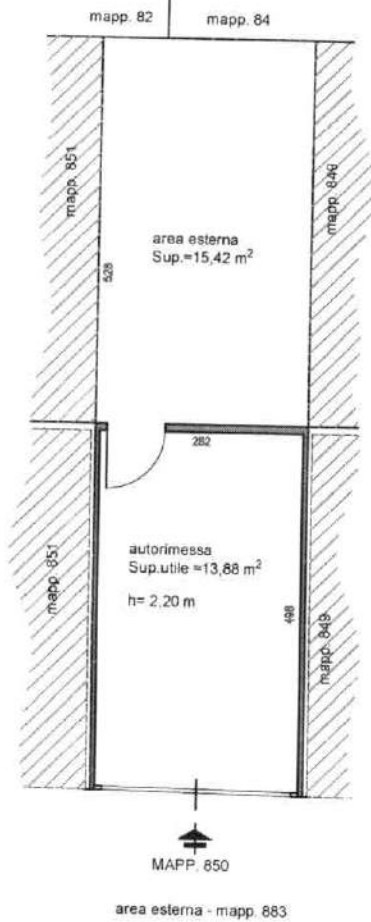
scala 1:100

vuoto su mapp. 658



PIANO PIANO TERRA - AUTORIMESSE

scala 1:100



REGOLARITA' CATASTALE (quesito n. 8)

È stata visionata la seguente documentazione:

- Estratto di mappa;
- Scheda catastale (planimetria);
- Visure storica ed attuale al catasto fabbricati.

Per l'appartamento di cui al mapp. 859 sub. 6 si riscontra una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria ufficiale depositata agli atti, relativa alla diversa posizione della finestra di una camera da letto sul prospetto principale, lato Sud, della palazzina. Nei successivi paragrafi relativi alla "Regolarità edilizio-urbanistica" e alle "Opere abusive ed eventuale sanabilità" viene descritto analiticamente quanto rilevato.

Tale difformità potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di una pratica di variazione catastale tipo DOCFA contestualmente alla pratica di sanatoria edilizia.

Le planimetrie catastali delle due autorimesse, mapp. 844 e mapp. 850, riportano un'altezza interna pari a 2,40 m in luogo dei 2,20 m misurati in sede di sopralluogo; inoltre si rileva lo spostamento della porta sulla parete confinante con l'area esterna posta sul retro delle autorimesse stesse rispetto a quanto rappresentato nella relativa scheda catastale.

Nel caso di specie, trattandosi di vani accessori (autorimesse categoria C/6), una semplice traslazione della porta sulla medesima parete, che non modifica la geometria dei locali e non incide sulla superficie né sulla distribuzione dei vani principali, è da considerarsi variazione di lieve entità. Tale modifica rientra nella casistica delle "irrilevanti variazioni" che non richiedono la presentazione di una denuncia di variazione catastale (DOCFA).

L'altezza di un'autorimessa, a differenza di quella di un'unità abitativa (in cui incide sul calcolo della consistenza), non ha un impatto diretto sulla rendita catastale. Poiché, infatti, per le unità in categoria C/6 la rendita non è determinata in funzione dell'altezza, anche tale differenza non incide sui parametri che concorrono alla determinazione del valore fiscale.

In sintesi, lo spostamento della porta e la difformità dell'altezza interna non incidono sulla consistenza, sulla destinazione d'uso né sulla rendita catastale dell'immobile, che rimane censito come autorimessa in categoria C/6. Pertanto, entrambe le difformità sono da considerarsi di lieve entità e non richiedono la presentazione di alcun aggiornamento catastale, ai sensi della Circolare n. 2 del 09/07/2010 dell'Agenzia delle Entrate.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA (quesito n. 1: art. 173 bis disp. att. c.p.c. 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

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia del comune di Casalmaggiore (CR), si sono esaminati i titoli abilitativi archiviati in forza dei quali gli immobili oggetto di perizia sono stati edificati e/o ristrutturati.

ABITAZIONE FOGLIO 38 MAPP. 859 SUB. 6

L'attuale palazzina di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso abitativo è stata costruita a seguito di demolizione di vecchi edifici già esistenti nella cartografia di cui alla 1° levata I.G.M. del 1890.

Trattandosi però di demolizione totale con costruzione *ex novo*, il titolo che ha autorizzato la



costruzione è:

- Concessione Edilizia n. 92/1988 **B** del 01/12/1988 per la "Demolizione di fabbricati esistenti e la successiva ricostruzione di palazzina condominiale a cinque appartamenti e di casetta singola";
- Concessione Edilizia n. 29/1990 dell'11/12/1991 di Variante per "Ricostruzione di Fabbricato ad uso abitazione plurifamiliare e di casetta singola – Variante in corso d'opera alla precedente concessione edilizia n. 92/88B rilasciata in data 01/12/1988";
- Licenza di abitabilità o d'uso n. 02/1992 del 20/02/1992 dei locali posti nell'edificio di nuova costruzione adibito ad abitazione plurifamiliare ubicato in Vicomoscano di Casalmaggiore – via Manzoni, di proprietà del Sig.

AUTORIMESSE FOGLIO 38 MAPP. 844 e 850

- Concessione edilizia n. 92/1988 **E** del 29/10/1988 per la "Costruzione di un capannoncino ad uso ricovero automezzi";
- Concessione edilizia in variante n. 100/1989 del 13/06/1989;
- Concessione edilizia n. 179/1990 per Variante in corso d'opera per la "Costruzione di tredici autorimesse – Variante in corso d'opera alla concessione edilizia originaria n. 92/88 del 29/10/1988 successivamente variata con la concessione edilizia n. 100/89 del 13/06/1989";
- Licenza di abitabilità o d'uso n. 05/1992 del 28/03/1992 per il fabbricato di nuova costruzione costituito da TREDICI AUTORIMESSE ubicato in Vicomoscano di Casalmaggiore – via Cellini di proprietà sig.

Altri titoli edilizi reperiti riguardanti l'intero comparto

- Concessione edilizia n. 92/1988 **A** per l'autorizzazione all'allaccio in fognatura comunale "Richiesta di autorizzazione per l'allacciamento della fognatura privata di proprietà alla condotta comunale di via B. Cellini e via A. Manzoni";
- Costituzione di vincolo urbanistico che lega le autorimesse come pertinenze inscindibili alle rispettive abitazioni costruite nel comparto di cui alla Scrittura privata autenticata notaio Alessandro Cirani di Casalmaggiore dell'11/09/1991 Rep. N. 48299 e relativa trascrizione nei RR.II. n. R.G. 6947 e R.P. 4610 del 04/10/1991 allegata alla C.E. di Variante n. 29/1990.

ABITAZIONE FOGLIO 38 MAPP. 859 SUB. 6

Rispetto ai titoli edilizi sopra menzionati, lo stato dei luoghi risulta conforme, ad eccezione della posizione della finestra della "camera da letto 2" in angolo Est sulla facciata principale lato Sud, che risulta spostata di circa 35-40 cm verso il centro del prospetto stesso, ovvero verso Ovest.

Si rilevano, inoltre, due ulteriori modeste difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali approvati:

- la parete attrezzata della cucina nella zona giorno risulta più corta di circa 13 cm;
- il muro di spina centrale, in corrispondenza del disimpegno della zona giorno, risulta più corto, determinando la formazione di una piccola nicchia con le divisorie in laterizio forato (tramezze sp. 10 cm).

AUTORIMESSE FOGLIO 38 MAPP. 844 e 850

Rispetto ai titoli edilizi sopra menzionati, lo stato dei luoghi risulta conforme, ad eccezione dell'altezza netta interna dei due locali ad uso autorimesse che, da rilievo risulta essere di 2,20 m, in luogo dei 2,40 m indicati negli elaborati progettuali.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

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

Conseguentemente a quanto esposto nel paragrafo precedente, per le due autorimesse si può ritenere che la minore altezza della costruzione costituisca tolleranza esecutiva ai sensi dell'art. 34-bis comma 2 e comma 2bis del D.P.R. 380/2001, e non integri violazione edilizia. Tali tolleranze saranno dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile, nella modulistica relativa ad eventuali future nuove istanze, comunicazioni e/o segnalazioni edilizie relativi alle unità immobiliari.

Per quanto riguarda la diversa posizione della finestra della "camera da letto 2" in prospetto lato Sud, è possibile regolarizzare la difformità sopra descritta attraverso una sanatoria ordinaria (SCIA in Sanatoria), ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001, con pagamento di sanzione pari a circa € 1.032, oltre al compenso del tecnico incaricato della pratica (stimato in circa € 2.400 oltre ad accessori di legge), ai diritti di segreteria comunale (stimati in € 165) e diritti catastali per aggiornamento della planimetria catastale (€ 70,00).

Nel valore di vendita forzata, verranno dedotti i costi della regolarizzazione edilizia stimati presumibilmente in € 4.300 circa.

Viene riportata una planimetria con le difformità edilizie e catastali rilevate.

Avvertenze generali a conclusione del presente quesito

La scrivente consiglia al potenziale aggiudicatario di approfondire con un professionista di fiducia, l'analisi tecnico-economica e la sanatoria delle criticità riscontrate.

Nella determinazione del valore di vendita forzata, relativamente alla voce di deprezzamento concernente la sistemazione delle irregolarità edilizie, l'importo indicato deve intendersi di massima e meramente presuntivo, comprensivo della sanzione amministrativa.

Considerato che con il D.L. 4 luglio 2006 n. 223 (c.d. "Decreto Bersani-Visco") sono stati aboliti i minimi tariffari per le prestazioni professionali dei tecnici, l'indicazione della relativa spesa deve ritenersi puramente indicativa. Si raccomanda pertanto all'aggiudicatario di avvalersi di un proprio professionista di fiducia per la verifica puntuale della voce relativa ad "onorario e spese".

L'aggiudicatario è espressamente reso edotto che l'acquisto dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento della vendita, con tutte le eventuali problematiche edilizie, urbanistiche, igienico-sanitarie e di altra natura incidenti sulla regolarità dell'immobile.

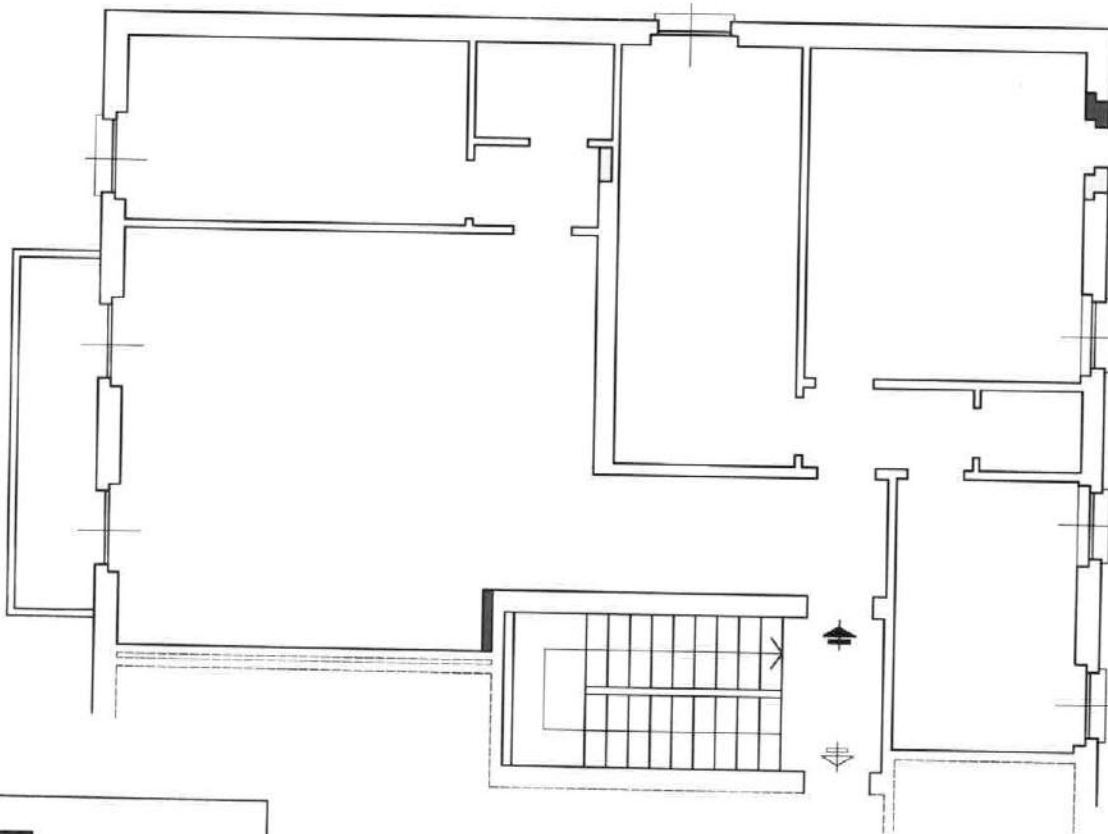
Resta a suo esclusivo carico ogni responsabilità, obbligo economico e attività amministrativa necessaria per il ripristino della conformità edilizia, per l'ottenimento di eventuali titoli abilitativi, nonché per la regolarizzazione delle eventuali difformità riscontrate.



La presente relazione di stima è redatta secondo le risultanze documentali, le ispezioni effettuate e le informazioni disponibili alla data della perizia, e non costituisce garanzia, parere vincolante o impegno circa l'effettiva entità di contributi, oblazioni, sanzioni o altri oneri eventualmente richiesti dalle competenti autorità amministrative, né in merito all'esito delle relative istanze, tenuto conto della frequente variabilità interpretativa della normativa edilizia e urbanistica vigente.

Il sottoscritto Esperto del Giudice declina ogni responsabilità in relazione a provvedimenti sanzionatori, obblighi di ripristino, dinieghi di sanatoria o altri effetti pregiudizievoli che potessero derivare da situazioni non conformi esistenti sull'immobile, rimettendo ogni valutazione e decisione al prudente apprezzamento dell'aggiudicatario, quale soggetto autonomo, consapevole e pienamente informato dello stato degli immobili, come rappresentato nella presente relazione e nei relativi allegati.

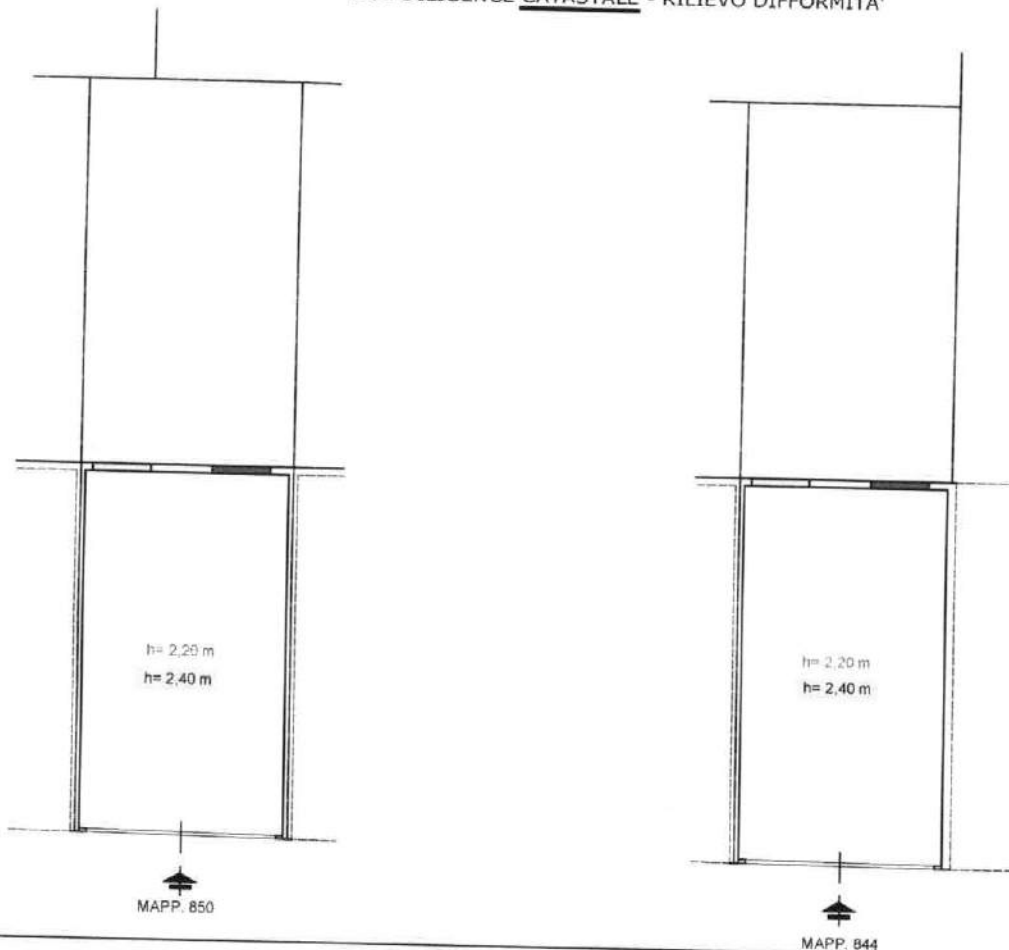


DUE DILIGENCE EDILIZIA E CATASTALE - RILIEVO DIFFORMITA'
PIANO SECONDO
scala 1:100



-  costruzioni
-  demolizioni

PIANO PIANO TERRA - AUTORIMESSE
scala 1:100
DUE DILIGENCE CATASTALE - RILIEVO DIFFORMITA'



CENSI, LIVELLI, USI CIVICI (quesito n. 1: art. 173 bis disp. att. c.p.c. 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 da indagini condotte e rese disponibili on-line dalla Regione Lombardia, attraverso la consultazione della pubblicazione "Usi civici in Lombardia" a cura di Alessia Cattaneo e Guido Simini, ed. novembre 1997, Regione Lombardia – Direzione Generale Agricoltura, Servizio Infrastrutture e Montagna, dal quale è emersa una "istruttoria chiusa e senza demanio civico" per il territorio comunale di Casalmaggiore.

SPESE CONDOMINIALI (quesito n. 1: art. 173 bis disp. att. c.p.c. 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

Come già anticipato nel paragrafo *Descrizione*, dall'analisi della documentazione acquisita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalmaggiore e dall'atto di provenienza, risulta che l'unità immobiliare ad uso abitativo fosse originariamente destinata a far parte di un complesso condominiale denominato "Tiziano", composto da n. 6 unità abitative con cortile e vano scala comuni.

Nel contratto di compravendita si estrapolano i millesimi attribuiti all'appartamento e i millesimi per la manutenzione della strada privata di lottizzazione a carico dei tre immobili appartenenti al compendio pignorato.

Millesimi condominiali appartamento Foglio 38, mapp. 859 sub. 6: **173,649/1000**

Millesimi per strada interna di lottizzazione:

- Mapp. 859 sub. 6 (appartamento) **66,498/1000**;
- Mapp. 850 (autorimessa) **7,521/1000**;
- Mapp. 844 (autorimessa) **8,133/1000**.

Dall'esame dei titoli di provenienza anteriori non risulta allegato alcun regolamento di condominio, né risultano rinvenibili tabelle millesimali diverse da quelle sopra riportate.

Come già evidenziato, in sede di sopralluogo il debitore ha dichiarato che, allo stato, non risulta formalmente costituito un condominio, né risulta nominato un amministratore ai sensi dell'art. 1129 c.c. La gestione delle parti comuni avviene di fatto in forma consuetudinaria: le pulizie del vano scala sono svolte a rotazione dai n. 6 residenti e un condomino provvede al pagamento delle utenze comuni (illuminazione scala), ripartendone successivamente i costi.

Regolamento condominiale: non reperito.

Spese condominiali ordinarie e straordinarie degli ultimi due esercizi: documentazione non pervenuta / non esibita.



PRESENZA DI RIFIUTI (quesito n. 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 in:

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

dal sopralluogo effettuato non si rileva all'interno della proprietà pignorata la presenza di rifiuti urbani, speciali, pericolosi ivi stoccati, per i quali si debba quantificare un costo di smaltimento.

In conformità al D.L. citato, i normali rifiuti urbani possono essere conferiti nelle discariche pubbliche comunali senza particolari costi aggiuntivi.

Si puntualizza che la verifica effettuata è stata esclusivamente visiva e che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni altra condizione che determini contaminazione dei suoli (bene comune condominiale).

Per le motivazioni sopra espresse la sottoscritta non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dai D. Lgs. 152/2006, D. Lgs. 4/2008 e s.m.i. (successive modifiche ed integrazioni) in materia ambientale. Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito. Inoltre, non è possibile escludere la presenza di sostanze pericolose occulte, che potrebbero emergere solo durante o dopo le operazioni di sgombero.

Per quanto riguarda i beni mobili interni al compendio, questi rimangono di proprietà degli esecutati, che hanno l'obbligo di rimuoverli. Qualora non provvedano spontaneamente, sarà il Custode Giudiziario ad eseguire la liberazione. Il custode ha quindi il compito di garantire la consegna dell'immobile libero, rimuovendo direttamente i beni mobili abbandonati.

È importante distinguere, però, quali beni non possono essere rimossi dagli esecutati, poiché parte integrante dell'immobile e quindi inclusi nella vendita forzata. Si tratta di elementi essenziali al funzionamento e all'utilizzo dei fabbricati, tra cui:

- Impianti fissi, come climatizzazione, riscaldamento, impianti idraulici ed elettrici.
- Elementi di finitura, tra cui pavimenti, rivestimenti, infissi e sanitari.
- Strutture di sicurezza, come recinzioni e sistemi di allarme.

In sintesi, al momento della liberazione, gli esecutati devono provvedere alla rimozione dei beni mobili di loro proprietà, ma non possono sottrarre quegli elementi che contribuiscono alla funzionalità e integrità strutturale dell'immobile, garantendone la piena disponibilità all'aggiudicatario.

PRESTAZIONE ENERGETICA (quesito n. 7)

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



Dalla visura al catasto energetico, presso il portale telematico del CENED, è risultato che l'unità abitativa era sprovvista di APE in corso di validità.

La scrivente ha potuto visionare il libretto di impianto, al fine di verificare l'avvenuto controllo di efficienza energetica e di sicurezza della caldaia murale a gas (prova fumi). Si precisa che, al momento del sopralluogo, la verifica biennale risultava scaduta; pertanto, ai fini della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), la scrivente ha atteso il rapporto di controllo aggiornato, ricevuto in data 21/11/2025, procedendo quindi nello stesso giorno al deposito dell'Attestato relativamente all'appartamento di cui al Foglio 38, mapp. 859, sub. 6.

APE Registrato il 21/11/2025

Codice identificativo: n. 1902100041225

Valido sino al 21/11/2035

Classe Energetica: F

$EP_{gl,nren} = 246,03 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Ai sensi del punto 3.2 lettera d) del D.d.u.o. 18 dicembre 2019 - n. 18546 "Aggiornamento delle disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto n. 2456 del 8 marzo 2017" di Regione Lombardia le autorimesse sono esenti dall'obbligo di redazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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

PREMESSE

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata o coattiva, inteso come valore che costituirà il prezzo a base d'asta.

Nel caso in esame, trattandosi della determinazione del valore in una procedura giudiziaria, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte.

Dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (ed. gennaio 2018)" si legge:

Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e segnatamente:

1. *l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue:*

- i) non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore),*
- ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso;*



- iii) le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;
2. Il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...). Nell'ambito stragiudiziale il valore del bene immobile è determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dall'articolo 48 bis o dall'articolo 120 quinquiesdecies del TUB;
 3. la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;
 4. esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;
 5. la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;
 6. il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 30/11/2018 – R.1.2.1) il valore di mercato viene così definito:

"Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 30/11/2018 - Appendice A.1.4) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato."



La necessità di effettuare la valutazione può sorgere quando il venditore è costretto a vendere, ha necessità "disperata" di vendere oppure si impone uno stretto limite temporale per qualsiasi altro motivo. Questa situazione si verifica, per esempio, quando il lasso di tempo entro il quale si deve vendere l'immobile è troppo breve perché l'attività di promozione commerciale possa consentire le migliori offerte. I potenziali acquirenti, in generale, possono ridurre le somme offerte rispetto a quanto avrebbero altrimenti proposto se sanno che il venditore è costretto a vendere. L'esatta natura dei vincoli presenti determina la situazione in cui si effettua l'ipotetico trasferimento; senza tali vincoli si avrebbe semplicemente il valore di mercato.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto."

Per la determinazione analitica del valore di libero mercato ai sensi della norma UNI 11612/2015 dell'immobile oggetto di perizia, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali, viene applicato il criterio di valutazione secondo il "metodo del confronto" **Market Comparison Approach (MCA o metodo di confronto di mercato)**. Il MCA 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.

OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE, SCELTA COMPARABILI E ASSUNZIONI

I comparabili ricercati sono unità immobiliari di tipologia appartamento trilocale/quadrilocale, inserite in complessi condominiali o in contesti comunque plurifamiliari, ubicate nelle frazioni di Vicomosciano e Staffolo di Casalmaggiore (CR), ricadenti ai fogli catastali n. 37 e 38, di medie dimensioni, con finiture ordinarie (categoria catastale A/2), non di nuova costruzione né oggetto di recenti interventi di ristrutturazione, compravendute negli ultimi 36 mesi.

Sono stati individuati n. 4 comparabili, dei quali uno è stato escluso in quanto relativo a trasferimento immobiliare avvenuto nell'ambito di procedura di liquidazione giudiziale con concordato preventivo, e pertanto non rappresentativo di condizioni di libero mercato.

Dall'analisi dell'andamento delle compravendite della tipologia "Abitazioni di tipo normale" nella zona suburbana E1 del Comune di Casalmaggiore (CR), riferita agli ultimi due anni (SEM 1-2023 – SEM 1-2025) e condotta sulla base dei dati della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, emerge un incremento dei valori medi di compravendita pari a circa il 6% in due anni, con fascia dei prezzi min-max attestata a € 650–1.000/m² per l'anno 2023 e a € 700–1.050/m² per l'anno 2025.

Comparabile A: compravendita immobiliare del 22/05/2023 notaio Gaudio Carmine Mario di Casalmaggiore (CR) di cui al Repertorio 40727 – Raccolta 13877: **Casalmaggiore (CR) - via Galliano n. 2** loc. Vicomosciano, casa di civile abitazione su due piani inserita in contesto di quattro abitazioni, composta al piano terreno da: soggiorno, cucina, locale lavanderia e disimpegno; al piano primo da: tre camere, bagno, disimpegno e loggia e due contigui locali ad uso autorimessa al piano terreno siti nel fabbricato accessorio in corpo staccato. Cat. A/2 Foglio 38 mapp. 510 sub. 503. Costruzione Ante 01/09/1967, ristrutturazione successiva 2001 - SI agibilità – Prezzo di alienazione: **€ 148.000**

Comparabile B: compravendita immobiliare del 10/07/2025 notaio Mauro Acquaroni di Casalmaggiore (CR) di cui al Repertorio 22487 – Raccolta 18000: **Casalmaggiore (CR) - via Giovanni XXIII n. 29**, loc. Vicomosciano, appartamento al piano terzo con ascensore ad uso di civile abitazione composto da: soggiorno, cucina, bagno, due camere, due balconi, terrazza, annessa



cantina al piano terra, autorimessa a piano terra posto nel complesso condominiale. Cat. A/2 Foglio 37 mapp. 77 sub. 520. Costruzione anno 2000, nessuna ristrutturazione significativa successiva - No agibilità- Prezzo di alienazione: € 100.000

Comparabile C: compravendita immobiliare del 29/01/2025 notaio Francesco Mastroberardino di Viadana (CR) di cui al Repertorio 3568 – Raccolta 2736: **Casalmaggiore (CR) - via Giovanni XXIII n. 29**, loc. Vicomoscano, appartamento al piano primo con ascensore ad uso di civile abitazione composto da: soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere, un balcone, terrazza, annessa cantina al piano terra, autorimessa a piano terra posto nel complesso condominiale. Cat. A/2 Foglio 37 mapp. 77 sub. 515. Costruzione anno 2000, nessuna ristrutturazione significativa successiva - SI agibilità- Prezzo di alienazione: € 100.000



VALORE DI MERCATO

Si rimanda all'**Allegato 05** il calcolo del valore di mercato utilizzando il metodo MCA come esposto in premessa.

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato – LIBERA DA GRAVAMI

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio 38, particella 859 sub. 6, cat. A/2 (quota 1/1), particelle 844 e 850, cat. C/6, viene quantificato in € **104.000,00** (diconsi centoquattromila/00 euro).

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU Highest and Best Use)

Gli attuali valori degli immobili (MVEU_Market value of the existing use) rappresentano il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Note estimative:

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 c.p.c., comma II, come modificato dall'art. 13 del D.L. 27/06/2015 n. 83,



convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di m² **140** circa, determina un valore di **€ 743,86 circa al metro quadro nelle condizioni di libero mercato.**

VALORE IN VENDITA FORZATA

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

valore di mercato **€ 104.000,00**

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita forzata

analisi estimativa	% annua	deprezzamenti	mesi
variazione mercato: rivalutazione (1)	2,00%	-€ 1.733,33	10 mesi
rischio assunto: vizi occulti	10%	€ 10.400,00	
sistemazione irregolarità: sanatoria due diligence edilizia e catastale (§)		€ 4.300,00	
	sommano	€ 12.966,67	

Valore in vendita forzata € 91.033,33

arrotondato **€ 91.000,00**

ribasso (%) **12,50%**

note esplicative

(1) si prende in considerazione una rivalutazione prudenziale pari allo 2,00% come risulta da andamento degli ultimi due anni per il segmento di mercato nel comune di Casalmaggiore - fraz. Vicomoscato (abitazioni di tipo normale)

(§) Nella determinazione del valore di vendita forzata, relativamente alla voce di deprezzamento concernente la sistemazione delle irregolarità edilizie, l'importo indicato deve intendersi di massima e meramente presuntivo, comprensivo della sanzione amministrativa.

Considerato che con il D.L. 4 luglio 2006 n. 223 (c.d. "Decreto Bersani-Visco") sono stati aboliti i minimi tariffari per le prestazioni professionali dei tecnici, l'indicazione della relativa spesa deve ritenersi puramente indicativa. Si raccomanda pertanto all'aggiudicatario di avvalersi di un proprio professionista di fiducia per la verifica puntuale della voce relativa ad "onorario e spese".

Si riassumono i valori determinati:

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva (Prezzo a base d'asta)

Il più probabile valore di mercato con assunzione, in condizioni di vendita forzata del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio 38, particella 859 sub. 6, cat. A/2 (quota 1/1), particelle 844 e 850, cat. C/6, viene quantificato **€ 91.000,00** (diconsi novantunomila/00 euro).

Note estimative:

Si precisa che il valore di mercato con assunzione degli immobili oggetto di stima, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 c.p.c., comma II, come modificato dall'art. 13 del D.L. 27/06/2015 n. 83, convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di m² **140** circa, determina un valore di **€ 650,00 circa al metro quadro nelle condizioni di vendita forzata.**



EVENTUALI DIRITTI DI TERZI (quesito n. 2)

Dalla lettura dei documenti quali l'atto di provenienza, la certificazione notarile depositata in atti, le visure storiche e dall'ispezione ipotecaria aggiornata si è verificata l'esistenza di eventuali diritti di terzi: dalle verifiche effettuate, non sono emerse trascrizioni di atti che possano aver limitato o gravato il diritto di proprietà, come ad esempio usufrutto, nuda proprietà, superficie o altri diritti reali minori.

Si sottolinea che le verifiche effettuate riguardano esclusivamente i diritti risultanti dai registri di pubblicità immobiliari.

Pertanto, in assenza di elementi concreti che possano limitare il diritto di proprietà dei debitori, il compendio pignorato è stato valutato considerando la piena proprietà.

QUOTE INDIVISE (quesito n. 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;*

I sig.ri _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____
e _____ codice fiscale _____, nata a _____
il _____ hanno acquistato, dichiarando di essere in regime di comunione legale, la piena e assoluta proprietà dei beni pignorati, in comune ed indiviso (quote 1/2+1/2 ciascuno per ciascun coniuge). Non esistono altri comproprietari. Queste caratteristiche comportano la valutazione dell'intero, senza procedere alla suddivisione per quote.

NOTA BENE: Dalle annotazioni a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato n. 09), celebrato in data _____, risulta che i coniugi, con dichiarazione resa nell'atto originario di matrimonio, hanno optato per il **regime patrimoniale della separazione dei beni**.

Le dichiarazioni rese in sede di stipula dell'atto di acquisto dei beni e del contratto di mutuo fondiario, secondo cui i coniugi erano in regime di comunione legale, risultano pertanto difformi da quanto emergente dai registri dello stato civile.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI (quesito n. 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

Dall'estratto per riassunto di atto di matrimonio risulta che i soggetti debitori, con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio, hanno scelto il **regime della separazione dei beni**.

Si rappresenta che nell'atto di compravendita e nel contratto di mutuo fondiario i coniugi hanno dichiarato di essere in regime patrimoniale di comunione dei beni.



FORMAZIONE DI LOTTI (quesito n. 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

L'esperto, avuto riguardo all'unitarietà funzionale del compendio pignorato, **propone la formazione di un unico lotto di vendita** comprendente l'appartamento e le due autorimesse, di cui una di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, ritenendo i beni nel loro complesso sostanzialmente indivisibili sotto il profilo tecnico-economico, atteso che la suddivisione in lotti separati (in particolare con la creazione di un lotto autonomo per la sola autorimessa residua) risulterebbe antieconomica per la procedura, comporterebbe maggiori oneri di vendita e verosimilmente ridurrebbe l'appetibilità commerciale dei beni stessi.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni dei debitori, come da ispezioni ipotecarie eseguite per soggetti esecutato ed unità immobiliari in data 08/10/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 09/07/2025, derivano dagli atti elencati di seguito.

Gli immobili siti in Comune di Casalmaggiore (CR), ovvero appartamento identificato catastalmente al Foglio 38 particella 859 Sub. 6, autorimessa di cui al Foglio 38, particella 844 ed autorimessa di cui al Foglio 38, particella 850, sono pervenuti in proprietà a

il _____, codice fiscale _____, nato a _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con _____, codice fiscale _____, nata a _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con _____, codice fiscale _____, attraverso i seguenti passaggi:

- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. _____ in data **11 agosto 2004**, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Gaudio Carmine Mario di Casalmaggiore (CR) del 28 luglio 2004, numero di repertorio _____, a favore di _____ e _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà ciascuno, in regime di comunione legale tra loro, contro _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni.

NOTA BENE: Come già evidenziato nei paragrafi "Quote indivise" e "Comunione legale tra i coniugi" della presente relazione, dalle annotazioni a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato n. 09), risulta che i coniugi, con dichiarazione resa nell'atto originario di matrimonio, hanno optato per **il regime patrimoniale della separazione dei beni**.

Le dichiarazioni rese in sede di stipula dell'atto di acquisto dei beni e del contratto di mutuo fondiario, secondo cui i coniugi erano in regime di comunione legale, risultano pertanto difformi da quanto emergente dai registri dello stato civile.

Anteriormente al ventennio:

Per l'appartamento Foglio 38 particella 859 Sub. 6 e pertinenziale autorimessa di cui al Foglio 38, particella 850:

- COMPRAVENDITA, trascritta ai numeri _____ di R.G. e _____ di R.P. del 20/02/1995, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Alessandro Cirani di Casalmaggiore (CR) del **27 gennaio 1995**,



n. _____ di Rep. e n. _____ di Raccolta, a favore di _____ contro _____
codice fiscale _____ nato a _____ il _____

Per l'autorimessa Foglio 38 particella 844:

– COMPRAVENDITA, trascritta ai numeri _____ di R.G. e _____ di R.P. del 21/07/1999, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Alessandro Cirani di Casalmaggiore (CR) del **26 giugno 1999**, n. _____ di Rep. e n. _____ di Raccolta, a favore di _____ contro _____ codice fiscale _____ nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO 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

Servitù:

Dalla lettura dell'atto di provenienza Notaio Carmine Mario Gaudio del 28/07/2004, Rep. Raccolta n. _____, sono emerse servitù di passaggio attiva e passiva a favore delle unità immobiliari pignorate.

"Gli immobili in oggetto godono della servitù attiva di transito con persone e veicoli sulla detta strada privata di cui ai mappali 843-858-838 e 841 di proprietà _____ e _____

loro aventi causa per accedere alla via pubblica Benvenuto Cellini. Le parti precisano che detta servitù di passaggio è stata costituita con atto del Notaio Alessandro Cirani di Casalmaggiore in data 06/12/1988, Rep. N. _____ Raccolta n. _____ registrato a Casalmaggiore il 23/12/1988 al n. _____ e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cremona in data 05/01/1989 ai nn. _____ e _____

Ogni tipo di spesa di ordinaria e straordinaria manutenzione, esercizio, imposte e tasse gravante sulla suindicata strada di lottizzazione saranno ad esclusivo carico, pro-quota, delle proprietà che ne fanno uso, con esclusione della proprietà _____ e _____ o loro aventi causa che ne è totalmente esonerata, così come espressamente convenuto nei citati atti per Notaio Alessandro Cirani in data 27/01/1995, Rep. N. _____ Raccolta n. _____, e in data 26/06/1999, Repertorio n. _____ Raccolta n. _____

Alle unità immobiliari in oggetto competono le seguenti quote di riparto delle spese inerenti alla strada di lottizzazione:

- 66,498/1000 (sessantasei virgola quattrocentonovantotto millesimi) quanto all'appartamento;
- 7,521/1000 (sette virgola cinquecentoventuno millesimi) quanto all'autorimessa di cui al mappale 850 del foglio 38;
- 8,133/1000 (otto virgola centotrentatre millesimi) quanto all'autorimessa di cui al mappale 844 del foglio 38.

Precisano, infine, le parti che l'autorimessa oggetto del presente atto, identificata dal mappale 844 del foglio 38, è gravata da servitù a favore delle attigue ragioni _____ o suoi aventi causa al mappale 889, consistente nel diritto per queste ultime di erigere edifici di altezza non superiore a metri tre dal suolo in aderenza al muro sud di questa autorimessa e sulla linea di confine dell'area



ad essa annessa, limitatamente ad un tratto di metri uno a partire dallo spigolo sud-est dello stesso muro. Il tutto così come fino ad oggi posseduto dalla parte alienante ed alla stessa pervenuto in virtù dei succitati titoli di provenienza che l'atra parte costituita dichiara di ben conoscere ed accettare. [omissis]...."

Tali servitù sono riportate dagli atti precedenti. In dettaglio:

– dall'Atto di compravendita dell'autorimessa di cui al mapp. 844 del 26/06/1999, Notaio Alessandro Cirani, n. _____ di Rep. e n. _____ di Raccolta, trascritto ai numeri _____ di R.G. e _____ di R.P. si legge: "gode servitù attiva di transito con persone e veicoli sulla detta strada priva di proprietà _____ e _____ per accedere alla via pubblica Benvenuto Cellini...[omissis] La proprietà qui compravenduta è gravata da servitù a favore delle attigue ragioni al mapp. 889, consistente nel diritto per queste ultime di erigere edifici di altezze non superiori a metri tre dal suolo in aderenza al muro sud di questa autorimessa e sulla linea di confine dell'area ad essa annessa, limitatamente ad un tratto di metri uno a partire dallo spigolo Sud-Est dello stesso muro."

– dall'Atto di compravendita dell'abitazione di cui al mapp. 859 sub. 6 e pertinenziale autorimessa mapp. 850 del 27/01/1995, Notaio Alessandro Cirani, n. _____ di Rep. e n. _____ di Raccolta, trascritto ai numeri _____ di R.G. e _____ di R.P. del 20/02/1995 si legge: "...Accesso: entrambe le unità immobiliari hanno accesso dalla via Cellini tramite la strada privata di lottizzazione in parte di proprietà del venditore _____ in parte di proprietà di _____; strada identificata con i seguenti mappali: Mappali 843 e 858 Foglio 38 di proprietà _____, Mappali 838 e 841 Foglio 38 di proprietà _____ e _____"


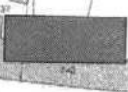
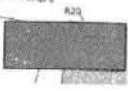

Servitù: godono servitù attive di transito con persone e veicoli sulla detta strada privata di proprietà _____ e _____ per accedere alla via pubblica Benvenuto Cellini. Si precisa che la servitù di passaggio sulla proprietà di _____ e _____ ed a favore della proprietà _____ qui compravenduta era stata costituita con mio atto 06 dicembre 1988 nn. _____ il rep. registrato a Casalmaggiore il 23/12/1988 al n. _____ serie V mod. I, trascritto all'Ufficio Registri Immobiliari di Cremona in data 05 gennaio 1989 ai nn. _____ e _____ reg. gen e nn. _____ e _____ reg. part. (...) [omissis]

Ogni tipo di spesa di ordinaria e straordinaria manutenzione, esercizio, imposte e tasse relativa alla strada di lottizzazione di proprietà del venditore _____ e _____ saranno ad esclusivo carico, pro-quota, delle proprietà che ne fanno uso, con esclusione della proprietà _____ e _____ ne è totalmente esonerata. Si precisa che attualmente la citata strada di lottizzazione risulta ghiajata, tominata e recintata per il tratto dei mappali 838 e 843, mentre il tratto dei mappali 841 e 858 è stato anche pavimentato con getto in calcestruzzo staggiato. Ogni intervento di migliorativa e straordinaria manutenzione che gli utenti volessero apportare alla detta strada dovrà essere preventivamente autorizzato dai proprietari della strada stessa signori _____ e _____ Alle unità immobiliari in contratto competono le seguenti quote di riparto delle spese inerenti alla strada di lottizzazione:

- 66,498/1000 (sessantasei virgola quattrocentonovantotto millesimi) quanto all'appartamento;
- 7,521/1000 (sette virgola cinquecentoventuno millesimi) quanto all'autorimessa di cui al mappale 850 del foglio 38..." [omissis]





LEGENDA	
	Mappali 842 e 843 – servitù attiva
	Mapp. 838: BCNC ai mapp. 861 sub. 1 e 2 e n. 862 sub. 1 e 2 – servitù attiva
	Mapp. 858: BCNC ai mapp. 859 sub. da 1 a 6 – servitù passiva
	Mapp. 841: servitù attiva

Rappresentazione grafica aggiornata della strada di lottizzazione con indicazione delle servitù di transito attive e passive

Si allega atto di costituzione delle **servitù di transito, impiantistiche e costruzione a confine**, con atto notaio Alessandro 06 dicembre 1988 nn. 37904/8173 rep. registrato a Casalmaggiore il 23/12/1988 al n. 511 serie V mod. I, trascritto all'Ufficio Registri Immobiliari di Cremona in data 05 gennaio 1989 ai nn. 144 e 145 R.G. e nn. 99 e 100 R.P.

Dalla lettura dell'atto di costituzione delle servitù (oltre che di acquisto di immobili - da parte dei sig.ri _____ in primo luogo e _____ e _____ in secondo luogo) si riporta quanto segue:





Stralcio estratto di mappa Allegato A atto di compravendita e costituzione servitù

“...Vodazione: i beni in contratto (n.d.r.: acquistati dal Sig. _____ ed evidenziati nell'elaborato sopra riportato con il colore giallo) si vuotano sia alla via Cellini, sia alla via Manzoni a mezzo di costruenda strada, piazzali e androne carraio posti in parte su questa proprietà ed in parte sulle ragioni da trasferirsi con questo atto a _____. Tale strada e piazzale sono indicati con colorazione arancione del tipo prismatico che viene da me allegato a questo atto sotto la lettera "B" omissane la lettura per dispensa fattamene dai comparenti.

Servitù: gode e soffre servitù di passaggio con persone e veicoli di ogni genere sulla premenzionata strada di lottizzazione, piazzali e androne carraio, posti in parte su queste ragioni ed in parte su ragioni trasferende con questo atto a _____ e _____ ..(omissis)... (n.d.r.: a seguire si stanno descrivendo i beni acquistati in secondo luogo nello stesso atto dai sig.ri _____ e _____ ed evidenziati nell'elaborato sopra riportato con il colore azzurro)



Accesso: vi si accede sia dalla via Manzoni sia dalla via Cellini a mezzo di costruenda strada di lottizzazione, piazzali e androne carraio posti in parte su queste ragioni e parte su ragioni

Il tracciato di tale strada, piazzali e androne è evidenziato con colorazione arancione nel disegno planimetrico qui allegato. Vi si accede inoltre dalla via Manzoni per accessi indipendenti.

Servitù: gode e soffre di transito con persone e veicoli di qualunque genere sulla costruenda strada di lottizzazione, piazzali e androne carraio posti in parte su queste ragioni ed in parte sulle ragioni (omissis)...

Le parti acquisite (n.d.r.: in primo luogo sig. _____ in secondo luogo sig.ri _____) si concedono reciprocamente il diritto di erigere edifici sulle linee di confine tra le rispettive proprietà, costituendosi al riguardo reciproche servitù.

Le spese di costruzione e di manutenzione della strada di lottizzazione e piazzali relativi saranno a carico delle proprietà utenti in proporzione alle singole superfici o millesimi di proprietà condominiali. Ciascuna proprietà avrà il diritto di installare nel sottosuolo della costruenda strada di lottizzazione e relativi piazzali, fognature, acquedotti, gasdotti, elettrodotti ed altri pubblici servizi, restando costituite le reciproche servitù...."

Si precisa che le suddette servitù, in quanto costituite e trascritte anteriormente al pignoramento e/o comunque opponibili ai sensi degli artt. 2643 ss. e 2919 c.c., permangono a carico o a favore degli immobili anche dopo la vendita forzata, trasferendosi in capo all'agjudicatario.

Vincoli di natura condominiale:

Dall'atto di provenienza viene riportato: "Il trasferimento si effettua nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso o eccettuato, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dall'art. 1117 c.c. In particolare, all'appartamento compete la proporzionale quota di comproprietà condominiale pari a 173,649/1000. (omissis) ..."

Essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

Oltre alle servitù contenute negli atti di provenienza di cui sopra e dall'ispezione ipotecaria non emergono ulteriori e specifici vincoli o servitù.

Dall'esame del PGT vigente non si rilevano restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore dei beni, quali vincoli paesaggistici, ambientali, o di altro genere.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

(quesito 1: art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 5)

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

Dall'ispezioni ipotecaria eseguita in data 08/10/2025, per soggetti eseguiti e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 09/07/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento sugli immobili oggetto di procedura:



– **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto ai nn. _____ in data 08/07/2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Cremona del 11/06/2025, n. REP. _____, a favore di _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro _____ nato a _____ cod. fisc. _____ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, _____ nato a _____ cod. fisc. _____ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

– **Ipoteca in rinnovazione (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario)** – iscritta ai nn. _____ in data 07/06/2024, FORMALITÀ DI RIFERIMENTO n. dell'11/08/2004, a seguito di atto Notaio Gaudio Carmine Mario di Casalmaggiore, per complessivi importo capitale € _____ a favore di _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro _____ nato a _____ cod. fisc. _____ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, _____ nato a _____ cod. fisc. _____ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

– **Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione**, iscritta ai nn. _____ in data 07 aprile 2022, a seguito di altro atto per _____ del 06 aprile 2022, numero di repertorio _____ - Importo totale € _____ - Importo Capitale € _____, a favore di _____ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

L'autorimessa identificata catastalmente al Foglio 38, mapp. 850, è inderogabilmente vincolata a servizio dell'appartamento identificato al Foglio 38, mapp. 859 sub. 6, secondo quanto stabilisce la **convenzione urbanistica**, di cui si allega copia della nota di trascrizione all'interno dell'Allegato 04, stipulata con atto autenticato nelle firme dal Notaio Alessandra Cirani di Casalmaggiore in data 11 settembre 1991, Rep. N. 48299, registrato a Casalmaggiore il 01/10/1991 al n. 78, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cremona in data 04/10/1991 ai numeri RG 6947 e RP 4610. Da ciò ne consegue che detta autorimessa non potrà formare oggetto di atti di disposizione separatamente dall'abitazione al cui servizio è vincolata.

Sulle unità immobiliari pignorate non esistono altre formalità, vincoli ed oneri, quali gravi vincoli edilizi ed urbanistici, domande giudiziali, sequestri penali ed amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31 comma 3, DPR 380/2001), contratto preliminare, contratti di affitto, diritto di assegnazione della casa coniugale, vincoli di indisponibilità.

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITATIVE

Assunzioni:

Nel reperimento di comparabili del segmento di mercato indagato, la stima del più probabile valore di mercato è stata condotta secondo quanto illustrato nel paragrafo "Osservazione del mercato immobiliare, scelta comparabili e assunzioni".

Condizioni limitative:

Si precisa che il seguente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), esso dovrà tassativamente essere "depurato" da



tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento. Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

La sottoscritta Ing. Alessandra Piccioni, in qualità di esperto ausiliario del giudice, incaricato dal Tribunale di Cremona in data 25/07/2025, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cremona, n. 1046 dell'Albo professionale, iscritta all'Albo Nazionale dei CTU del Tribunale Ordinario di Cremona al n. 28, in applicazione agli Standard Europei di Valutazione (EVS 2016), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alla norma UNI 11612/2015, con la presente

DICHIARA

- di aver agito in assenza di ingannevolezza e fraudolenza;
- di aver agito in assenza di conflitto di interesse;
- di aver utilizzato e fatto affidamento su conclusioni fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- che ha agito in assenza di interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dalla scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI 11612:2015.

Date:

Sopralluogo: 03/10/2025

Stima – valutazione: 23/10/2025

Rapporto valutazione: 21/11/2025

L'esperto stimatore
Ing. Alessandra Piccioni
(firmato digitalmente)

