

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUCIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 136/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. Nunzia Corini

Contro:

RELAZIONE DI STIMA

Per i beni immobili siti in Cremona via Odoardo Ferragni n.16



Fonte: Google Earth

CREMONA, LI 28/01/2026

**L'ESPERTO STIMATORE DOTT. ING. MARIO FALLONI
ISCRITTO ALL'ALBO NAZIONALE CTU
TRIBUNALE DI CREMONA N. 110**



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| QUESITO..... | 3 |
| LOTTO UNICO..... | 7 |
| Elenco Allegati..... | 7 |
| Scheda Sintetica..... | 7 |
| Svolgimento delle operazioni peritali..... | 8 |
| RELAZIONE DI STIMA..... | 10 |
| Identificazione..... | 10 |
| Stato di possesso..... | 12 |
| Descrizione..... | 13 |
| Regolarità catastale..... | 16 |
| Regolarità edilizio-urbanistica..... | 16 |
| Opere abusive ed eventuale sanabilità..... | 17 |
| Censi, Livelli, Usi Civici..... | 17 |
| Spese Condominiali..... | 17 |
| Presenza di rifiuti..... | 18 |
| Prestazione Energetica..... | 18 |
| Valore..... | 18 |
| Valore di mercato..... | 18 |
| Valore in vendita forzata..... | 22 |
| Quote indivise..... | 23 |
| Comunione legale fra coniugi..... | 23 |
| Formazione di lotti..... | 23 |
| Provenienza e passaggi nel ventennio..... | 23 |
| Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente..... | 24 |
| Formalità che saranno cancellate..... | 24 |

Premesso che in data 17/10/2025 lo scrivente depositava tramite procedura telematica, nel fascicolo della procedura, il “verbale di accettazione telematica dell’incarico e giuramento del CTU”, veniva formulato dal G.E. il seguente

QUESITO

“ dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi; a tale scopo il G.E. fornisce all'esperto espressa autorizzazione ad accedere alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e ad estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione; successivamente nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173- bis ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso; provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax dell'inizio delle operazioni peritali:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 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 a verificare, nell'ordine:
 - se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
6. a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di



pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

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, comma 3, disp. att. c.p.c.;

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

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle



parti;

contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

LOTTO UNICO

| ELENCO ALLEGATI | | |
|-----------------|--|-------------------------------------|
| Allegato n. | Titolo | n. pagine |
| 1 | Atto di provenienza Dott. Daniele Manera | 5 |
| 2 | Certificato di Stato di famiglia | 1 |
| 3 | Certificato di residenza storico | 1 |
| 4 | Pratiche edilizie comunali e agibilità | A4: 1+7+8+72+16=104 A3: 6+6+= 12 |
| 5 | Visura catastale storica | 4 |
| 6 | Planimetria catastale | 1 |
| 7 | Estratto di mappa catastale | 1 |
| 8 | Attestato di prestazione energetica | 5 |
| 9 | Ispezione ipotecaria | 8 |
| 10 | Documentazione fotografica | 5 |
| 11 | Planimetria stato di fatto | A3=1 |

SCHEDA SINTETICA

- 1) *Ubicazione del bene: Cremona, via Odoardo Ferragni n. 16*
- 2) *Dati catastali e tipologia beni: Foglio 104, particella 48 sub 502, p.T. Cat. A/10, classe 2, Consistenza 5,5 vani, rendita Euro 1.193,02, piano T, Ufficio/studio privato*
- 3) *I dati catastali indicati in atto di pignoramento corrispondono con i dati catastali dell'identificazione catastale attuale.*
- 4) *Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà 1/1*
- 5) *Stato di Possesso, Occupato: SI -Occupato, dal debitore*
- 6) *Presenza di rifiuti: NO*
- 7) *Diritti di Terzi: NO*
- 8) *Regolarità Catastale: SI*
- 9) *Regolarità Urbanistica: SI*
- 10) *Regolarità Edilizia: SI*
- 11) *Opere abusive: NO*



- 12) Censi/livelli/usi civici: NO
- 13) Spese condominiali: NO
- 14) Valore di Mercato: € 122.306,00
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 110.000,00
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE, classe: F

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 17/10/2025 è stato effettuato l'accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e le planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita.

In data 23-10-2025 è stata presentata richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Cremona per i provvedimenti edilizi.

In data 18/11/2025 presso il Servizio Edilizia privata del Comune di Cremona sono state ritirate le copie delle pratiche edilizie esistenti.

A seguito di richiesta presentata mediante posta elettronica al Comune di Cremona - Ufficio Anagrafe, in data 20/10/2025, il Comune di Cremona rispondeva sempre a mezzo e-mail in data 21/10/2025, trasmettendo il Certificato di Stato di Famiglia e certificato di Residenza storicc

....., sottoscritti dall'Ufficiale di anagrafe del Comune stesso.

In data 21/11/2025, lo scrivente si è recato in Cremona via Odoardo Ferragni, per effettuare i rilievi e gli accertamenti riguardanti l'immobile, in presenza del Sig. in

qualità di incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

In data 03/12/2025 è stato effettuato un secondo sopralluogo presso l'unità immobiliare, alla presenza dell'esecutato, per eseguire un rilievo dimensionale dei locali, volto alla restituzione grafica dello stato di fatto, che è stata in effetti successivamente eseguita.



RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Foglio 104, particella 48 sub 502, p.T. Cat. A/10, classe 2, Consistenza 5,5 vani, rendita Euro 1.193,02, via Odoardo Ferragni n° 16, piano T.

Unità immobiliare intestata a:

Si precisa che l'accesso all'unità immobiliare avviene dal civico n.20, come risulta dalla dichiarazione resa dall'esecutato: *"i citofoni dei miei uffici sono al civico 20 perché l'ingresso sia esso pedonale apertura una anta, o carraio, apertura due ante, avviene da lì. I civici 16 e 18 sono percorsi pedonali e scale personali dei rispettivi appartamenti del piano rialzato e primo."*

Confini

L'ufficio confina:

- a nord con altra u.i.u. (mapp. 48 sub. 501), indi per salto sporgente con il cortile comune
- ad est e sud con il cortile comune
- ad ovest con il cortile comune (mapp. 48 e mapp. 125), e per salto rientrante con altra u.i.u. (mapp. 48 sub. 501).

Cronistoria catastale

A seguito di visura storica risulta:

Immobile attuale:

Foglio 104 Particella 48 Subalterno 502, Rendita: Euro 1.193,02, Zona censuaria 2, Categoria A/10a), Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Immobile predecessore:

dal 21/04/1993 al 31/07/2003

Foglio 104 Particella 48 Subalterno 3, Rendita: Euro 831,24 , Rendita: Lire
1.609.500, Zona censuaria 2, Categoria C/3c), Classe 2, Consistenza 145
m2

dal 31/07/2003 al 21/03/2007:

Foglio 104 Particella 48 Subalterno 3, Categoria A/10a), Classe 2,
Consistenza 5,0 vani, rendita Euro 1.084,56.

dal 21/03/2007 al 21/03/2008

Foglio 104 Particella 48 Subalterno 502, Rendita: Euro 1.193,02, Zona
censuaria 2, Categoria A/10a), Classe 2, Consistenza 5,5 vani.

dal 24/09/2018 al 24/09/2019

Foglio 104 Particella 48 Subalterno 502, Rendita: Euro 1.193,02, Zona
censuaria 2, Categoria A/10a), Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Storia degli intestatari dell'immobile:

Foglio 104 Particella 48, Sub. 3

1. /

(

n

de

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (derivata dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE in atti dal 21/04/1993

dal 21/04/1993 al 31/07/2003



Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 02/06/1995 Pubblico ufficiale PONTI Sede CREMONA (CR)
Repertorio n. 33769 - UR Sede CREMONA (CR) Registrazione Volume 1V n.
1202 registrato in data 22/06/1995 - C.V. Voltura n. 4692.1/1995 in atti
dal 29/12/1998

Immobile attuale Foglio 104 Particella 48 Sub. 502

1.

1. _____

dal _____

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

3. VARIAZIONE del 31/07/2003 Pratica n. 63455 in atti dal 31/07/2003
DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-
RISTRUTTURAZIONE-C3-A10- A4 (n. 5470.1/2003)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 10/09/2003 Pubblico ufficiale MANERA DANIELE Sede SORESINA
(CR) Repertorio n. 16335 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
Unico n. 6162.1/2003 Reparto PI di CREMONA in atti dal 22/09/2003

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato, che lo utilizza per
la propria attività professionale.

DESCRIZIONE

Trattasi di un ufficio posto al piano terra/seminterrato e composto da tre locali principali oltre a servizio igienico e locale ad uso sala riunioni.

L'unità immobiliare occupa parte del piano terra di un edificio di 3 piani e presenta accesso dal cortile comune alle altre unità dell'edificio stesso.

Dall'ingresso si accede, in lato sud alla sala riunioni, ed in lato nord ad un ufficio operativo.

Quest'ultimo locale verso nord comunica direttamente con un ufficio utilizzato dal titolare, mentre verso ovest, attraverso un disimpegno, con un terzo ufficio singolo, oltre al bagno (cieco con aspirazione forzata).

Un piccolo ripostiglio è stato inoltre ricavato all'interno della sala riunioni, in corrispondenza dell'attiguo bagno.

Una porta posta nell'ufficio del titolare ed un'altra posta nel citato disimpegno, mette in comunicazione l'unità di cui trattasi con un'altra unità immobiliare adiacente, posta in angolo nord-ovest.

Gli uffici posti lungo il lato est sono dotati di finestre di altezza m 1,45, con davanzali posti alla consueta altezza di circa 90 cm da terra, mentre la sala riunioni ed il terzo ufficio sono illuminati da finestre di altezza ridotta, poste a circa 2 m d'altezza da terra.

Tutte le finestre sono comunque in legno con vetrocamera, installate da pochi anni e sono dotate di avvolgibili (ad eccezione di quelle ad altezza ridotta) e sono protette da inferriate.

I pavimenti sono in piastrelle di materiale ceramico di vari formati, come



anche il rivestimento del servizio igienico, mentre i davanzali sono in marmo.

Le pareti sono tinteggiate con tinta lavabile effetto spugnato.

Le porte interne sono in legno verniciato.

Il riscaldamento autonomo è costituito da generatore a gas a parete (OCEAN Luna Air 20) e radiatori in ghisa, oltre ad un termoarredo nel bagno, controllati da un termostato ambiente posto nel locale centrale.

Gli uffici sono inoltre dotati di impianto di condizionamento a pompa di calore, costituito da 4 split, con unità esterna posta a ridosso del muro lato est, di potenza massima 8 kW in raffrescamento e 9,4 kW in riscaldamento.

L'impianto elettrico è dotato di quadro (posto nel ripostiglio), in cui sono installati interruttori differenziali a protezione delle linee di alimentazione di illuminazione, prese, condizionatore e cancello/citofono.

Le murature perimetrali risultano avere uno spessore di 40 cm, mentre l'altezza utile è risultata di m 3,05.

Contesto urbanistico:

Dall'analisi del P.G.T. vigente l'edificio in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è identificato in ambito "*Tessuto urbano consolidato - CER.2 - Ambiti di seconda espansione*" (art. 21 Disposizioni attuative)".

Si riporta comunque qui di seguito in maggiore dettaglio l'identificazione urbanistica dell'immobile stesso:

DOCUMENTI DI PIANO

Sensibilità del paesaggio -

Il mappale 48 foglio 104 ricade in "*Sensibilità paesaggistica media*" (art. 4 *Disposizioni attuative*).

La città da riorganizzare (CR)

Rigenerazione urbana e territoriale

Disciplina programmatica delle infrastrutture

PIANO DELLE REGOLE

Aree di trasformazione

Intervenibilità edilizia - Il mappale 48 foglio 104 ricade in "Intervenibilità edilizia di "riqualificazione", interventi di cui al D.P.R 380/2001, art. 3, primo comma, lett. a), b), c), d), e) e smi" (art. 17 Disposizioni attuative).

Regime dei suoli -Il mappale 48 foglio 104 ricade in "Tessuto urbano consolidato - CER.2 - Ambiti di seconda espansione" (art. 21 Disposizioni attuative).

Sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto

Il mappale 48 foglio 104 ricade in "*Sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto - Sistema della viabilità esistente*" (art. 33 *Disposizioni attuative*).

Grandi strutture di vendita

Sistema storico, architettonico e paesaggistico -

Il mappale 48 foglio 104 ricade in "*Aree di attenzione archeologica*" (art. 44 *Disposizioni attuative*). *Vincoli e limiti territoriali -Il mappale 48 foglio 104 ricade in "Rispetto delle infrastrutture - Centro abitato" (art. 56 Disposizioni attuative).*

Fattibilità geologica - Il mappale 48 foglio 104 ricade in "Classe 3



Fattibilità con consistenti limitazioni, sottoclasse 3.7 Aree a tergo del sistema arginale, in gran parte ricadenti in fascia C del PAI e/o negli Scenari del PGRA "alluvioni poco frequenti" (Reticolo Secondario Pianura) o "alluvioni rare" (Reticolo Principale), a pericolosità idraulica "media o moderata" (artt. 8, 13 e 20).

Pericolosità sismica locale - Il mappale 48 foglio 104 è compreso in "Aree ricadenti in PSL Z2a - Z2b per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR IX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014).

REGOLARITÀ CATASTALE

La planimetria catastale esistente risulta conforme allo stato di fatto.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

A seguito di richiesta dello scrivente, il Comune di Cremona ha posto in visione le seguenti pratiche edilizie, delle quali ha pure rilasciato copia in carta semplice:

- Licenza edilizia n. 257/A, decr. 11620, rilasciata dal Comune di Cremona in data 24 luglio 1970;
- Denuncia di inizio attività edilizia presentata al Comune di Cremona il 26 giugno 2003 pratica n. 1643-2003.
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 5446/07 del 25/01/2007.
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata pratica n. 1529, prot. n. 38327 del 22/5/2018.

Risulta inoltre presentata la:

- Richiesta Certificato di agibilità in data 7 maggio 2007.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ

L'attuale finestra posta nell'ufficio lato ovest, avente altezza di m 1,50, negli elaborati grafici della DIA del 2003 era indicata con altezza m 2,35 (e quindi presumibilmente come porta), ma nella successiva D.I.A. del 2007 l'altezza era già indicata come 1,50, per cui si ritiene che non si tratti di difformità.

Si rileva anche che le due finestre del deposito archivio presentavano in entrambe le pratiche le dimensioni scambiate (altezza in luogo della luce), ma evidentemente trattasi soltanto di un errore nell'indicazione del testo.

Si è infine appurato che in tutte le pratiche lo spessore dei muri esterni risultava inferiore alla realtà (circa 25 cm anziché 40), ma l'ingombro esterno dell'edificio è comunque invariato.

Da un confronto con i funzionari dell'Ufficio Edilizia del Comune in data 08/01/2026, si è appurato che le lievi difformità sopra elencate, nonché il maggior spessore delle murature perimetrali, di cui all'allegata tavola n.1 non richiedono pratiche di sanatoria, in quanto rientrano nei limiti di tolleranza dell'art.34 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Non risultano Censi, Livelli, Usi Civici sull'immobile.

SPESE CONDOMINIALI

Come dichiarato dallo stesso esecutato: *"non ci sono spese di condominio,*



il minimo di interventi ordinari è autogestito dai residenti (pulizia, giardinaggio, ecc.).”

PRESENZA DI RIFIUTI

Nell'unità immobiliare non si è riscontrata la presenza di rifiuti.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Si è verificato sul portale CENED che non esisteva A.P.E. in corso di validità per l'unità immobiliare di cui trattasi, per cui si è proceduto alla redazione di apposito attestato.

Si riportano quindi i dati sintetici dell'attestato per l'unità immobiliare al foglio 104, particella 48, sub. 502.

APE registrato il 28/01/2027

Codice identificativo: 1903600011226

Valido sino al 28/01/2036

Classe energetica: F

Indice E_{pgl,nren} di prestazione energetica dell'immobile: 236,02 kWh/m²anno.

VALORE

Valore di mercato

Criteria utilizzati per la determinazione della superficie

Si è utilizzato il metodo per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, come indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è così risultata pari a mq



114, comprensiva della quota di incidenza delle murature perimetrali.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo **MCA** (Market Comparison Approach), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.



Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare.

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [-RM / (1-RM)]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$P \text{ (Liv)} = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$

A seguito di una ricerca sul portale Internet "Immobiliare.it", sono stati reperiti i prezzi richiesti per alcuni negozi in vendita in zone comparabili a quella in cui è ubicato il bene oggetto di stima.

In particolare, sono stati considerati i seguenti immobili:

- Ufficio in via Massarotti, mq 139 - € 148.000,00
- Ufficio in via Ghisleri, mq 159 - € 170.000,00
- Ufficio in via Cappuccini, mq 100 - € 110.000,00
- Ufficio in via antiche Fornaci, mq 90 - € 95.000,00.

Riguardo a detti prezzi, si evidenzia che il mercato immobiliare di Cremona, per immobili a destinazione terziaria, anche in zona centrale, presenta una situazione di stagnazione.

Tale tendenza è confermata anche dall'analisi delle tabelle della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate, che per beni in normale stato di conservazione, in zona semicentrale, (destinazione terziaria) indica valori compresi tra 800,00 e 1.250,00 €/mq.

Nella seguente tabella sono comunque riassunti i dati utilizzati per la stima
Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

| N° | Descrizione | Comparabile 1 | Comparabile 2 | Comparabile 3 | Comparabile 4 | Subject |
|---------------------------|--|----------------|---------------|----------------|---------------------|---------|
| 1 | Descrizione comparabile | Via Massarotti | Via Ghisleri | Via Cappuccini | Via Antiche Fornaci | |
| Dati del contratto | | | | | | |
| 2 | Prezzo di vendita | 148.000 | 170.000 | 110.000 | 95.000 | |
| 3 | Data del contratto | | | | | |
| 4 | Differenziale [in mesi] | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 5 | Prezzo marginale | -123,33 € | -141,67- € | -91,67- € | -79,17 0 € | |
| 6 | Prezzo della caratteristica | 0,00 € | 0,00 € | | 0,00 € | |
| Superfici | | | | | | |
| 7 | Superficie commerciale [m ²] | 139 | 159 | 100 | 90 | |
| 8 | Differenziale | -25 | -45 | 14 | 24 | |
| 9 | Prezzo al m ² Superficie | 1.064,75 | 1.069,18 | 1.100,00 | 1.055,56 | |



| | | | | | |
|---|--|------------|------------|------------|------------|
| 10 | Prezzo marginale Superficie | 1.055,56 | 1.055,56 | 1.055,56 | 1.055,56 |
| 11 | Prezzo della caratteristica Superficie | -26.389,00 | -47.500,20 | 14.77,84 | 25.333,44 |
| Livello di piano | | | | | |
| 12 | Piano | Terra | Terra | Terra | Terra |
| Manutenzione interna [Prezzo al m²] | | | | | |
| Risultati | | | | | |
| 13 | Prezzo corretto | 121.611,00 | 122.499,80 | 124.777,84 | 120.333,44 |
| 14 | Prezzo corretto unitario al m ² | 874,90 | 770,44 | 1.247,78 | 1.337,04 |
| 15 | Prezzo corretto medio | 122.305,52 | 122.305,52 | 122.305,52 | 122.305,52 |
| 16 | Scarto % | -0,,57% | 0,16% | 2,02% | -1,61% |
| 17 | Scarto assoluto | -654,52 | 194,28 | 2.472,32 | -1.972,08 |

Divergenza: 3,69 %
Valore stimato (Media prezzi corretti): 122.305,52 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro): 122.306,00 €

Valore in vendita forzata

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura del 10%) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva che tali differenze possano concretizzarsi:

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze, sia della caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che

possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

Pertanto risulta:

122.306,00 - 10 % = € 110.075,40

che si arrotonda a € 110.000,00 (dicomi Euro centodiecimila/00).

QUOTE INDIVISE

Non esistono quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Dall'atto di acquisto del Dott Daniele Manera, in data 10/09/2003, Repertorio n. 16.335, Raccolta n. 3.169, si evince che " *il signor Romani Alberto dà atto che, pur essendo coniugato in regime di comunione legale con la comparente signora Galli Giovanna, il bene col presente atto acquistato, non costituirà oggetto della comunione legale ai sensi dell'art. 179 lettera "d" del c.c., in quanto tale bene è destinato a servire all'esercizio della propria professione di geometra e la signora Galli Giovanna conferma senza alcuna eccezione nè riserva, che il bene come sopra acquistato dal coniuge Romani Alberto è escluso dalla comunione legale per il motivo sopra esposto.*"

FORMAZIONE DI LOTTI

Stante la conformazione del bene, non è possibile frazionare l'immobile per effettuare la vendita in più lotti.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da ispezioni Ipotecarie



di trasferimento:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di Mutuo iscritta a CREMONA IL 25.10.2010 ai NN. 9406/2089.

Atto Notarile in data 13.10.2010, Dott. Daniele Manera, Notaio in Soresina, di Rep. 28052/9930. Importo iscritto di Euro 187.000,00 di cui Euro 110.000,00 per capitale a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - Società Cooperativa per azioni (Sondrio C.F. 00053810149)

- Pignoramento immobiliare trascritto a CREMONA il 12.09.2025 ai NN. 8394/5927.

Atto esecutivo o cautelare del 31.07.2025 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di CREMONA di Rep. 2228, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A. (SONDRIO C.F. 00053810149).

Rispetto alla visura già agli atti non si evincono altre formalità.

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

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

Cremona, lì 29/01/2026

L'esperto

Dott. Ing. Mario Falloni

