

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 158/2025 R.G.E.

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

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE di STIMA

bene immobile sito in Campagnola Cremasca (CR)



Crema, 05 febbraio 2026

L'esperto: **geom. Bruno Zambellini**

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 32

SOMMARIO

- PREMESSA	3
- QUESITO	3
- SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
- INDIVIDUAZIONE IMMOBILE	6
- RELAZIONE DI STIMA – LOTTO UNICO	6
- SCHEDA SINTETICA – Lotto unico	7
IDENTIFICAZIONE – UBICAZIONE – DATI CATASTALI	8
REGOLARITA' CATASTALE	9
STATO DI POSSESSO	10
DESCRIZIONE	10
REGOLARITA' EDILIZIO – URBANISTICA	15
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	18
CENSI LIVELLI USI CIVICI	18
SPESE CONDOMINIALI	19
PRESENZA DI RIFIUTI	19
PRESTAZIONE ENERGETICA	19
CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE	20
VALUTAZIONE E DEFINIZIONI	20
QUOTE INDIVISE	25
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	25
FORMAZIONE LOTTI	25
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	25
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	26
FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE	27
FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE	27
- ASSUNZIONI	28
- CONCLUSIONI	29
- ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	30

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Bruno Zambellini, con studio in Crema, via Cadorna n. 21/C, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1476 ed all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 32 Tribunale di Cremona, veniva nominato ausiliario, dal preg.mo avv. Dott. Giorgio Trotta in data 21 novembre 2025.

Effettuato il giuramento telematico in data 25 novembre 2025, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali in data 26 novembre 2025.

Il Giudice fissava la prossima udienza in data 30 marzo 2026.

QUESITO

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 dal Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173 bis, ultimo comma, disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello 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.

SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

- 25-11-2025 Inoltro giuramento telematico.
- 25-11-2025 Verifica documentazione.
- 26-11-2025 Invio comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali.
- 26-11-2025 Acquisizione visura storica, scheda, estratto mappa catastale.
- 26-11-2025 Istanza Comune di Campagnola Cremasca per pratiche edilizie.
- 27-11-2025 Ispezioni ipotecarie ed acquisizione atto di provenienza.
- 27-11-2025 Acquisizione visura camerale storica.
- 27-11-2025 Istanza all'Agenzia delle Entrate per verifica locazioni.
- 27-11-2025 Acquisizione atto di provenienza.
- 28-11-2025 Verifica sussistenza Attestati di Prestazione Energetica.
- 12-12-2025 Acquisizione risposta Agenzia delle Entrate.
- 17-12-2025 Acquisizione pratiche edilizie.
- 17-12-2025 Sopralluogo n. 1.
- 31-12-2025 Sopralluogo n. 2.
- 31-01-2026 Ricerca di mercato.
- 02-02-2026 Ricerca di mercato.
- 03-02-2026 Valutazione.
- 2026 Trasmissione copia della perizia alle parti.
- 2026 Deposito telematico (e copia di cortesia)

INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo della procedura, atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione, certificazione notarile a cura del [REDACTED] istanza di vendita ecc. si rileva che il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è il seguente:

- Opifici di categoria D/1 alla via Galilei n. 31 riportato nel NCEU al foglio 4 particella 264.

Il bene colpito dal pignoramento è costituito da un capannone in linea ubicato in una piccola zona artigianale nel Comune di Campagnola Cremasca (CR) Via Galileo Galilei 31 (cancello carraio al civico 29).

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO



Elenco allegati.

Si rimanda all'ultima pagina della relazione.

SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Comune di Campagnola Cremasca (CR) via Galileo Galilei, 29.
- 2) Dati catastali e tipologia: trattasi di capannone artigianale "in linea" disposto al piano terra con parte soppalcata.
Dati catastali: catasto fabbricati Comune di Campagnola Cremasca B498 - foglio 4 particella 264 - rendita € 4.110,00 – categ. D/1 – via Galileo Galilei n. 31 – Piano T-1.
- 3) Nessuna difformità rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- 4) Diritto di proprietà 1/1
- 5) Stato di Possesso: libero, attualmente non utilizzato.
- 6) Presenza di rifiuti: si, sono presenti alcune lastre, bancali, bancali e vaschette di materiale plastico, piccola quantità di vetro, un piano in legno, due bancali con struttura in ferro, contenitori con struttura in acciaio, carta.
- 7) Diritti di Terzi: no.
- 8) Regolarità Catastale: sostanzialmente conforme.
- 9) Regolarità Urbanistica: conforme.
- 10) Regolarità Edilizia: sostanzialmente conforme.
- 11) Opere abusive: no.
- 12) Censi/livelli/usi civici: non riscontrati nelle formalità.
- 13) Spese condominiali: no.
- 14) Valore di Mercato corretto: € 223.000,00
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 193.000,00
- 16) Quote indivise: no.
- 17) APE cl. G – EP gl, nren 397,39 kWh/m²a.

IDENTIFICAZIONE

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

Ubicazione

Comune di Campagnola Cremasca (CR) via Galileo Galilei, 31 (cancello carraio civ. 29)

Dati Catastali

Catasto fabbricati Comune di Campagnola Cremasca B498 - foglio 4 particella 264 - rendita € 4.110,00 – categ. D/1 – via Galileo Galilei n. 31 – Piano T-1.

Identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Nessuna variazione rispetto a quanto sopra riportato.

Confini

Da nord in senso orario.

Particella 225 muro recinzione tutto compreso, 302 muro recinzione tutto compreso, 263 muro di fabbrica e recinzioni comuni divisori, 186 (via Galileo Galilei), 265 muro di fabbrica e recinzioni comuni divisori.



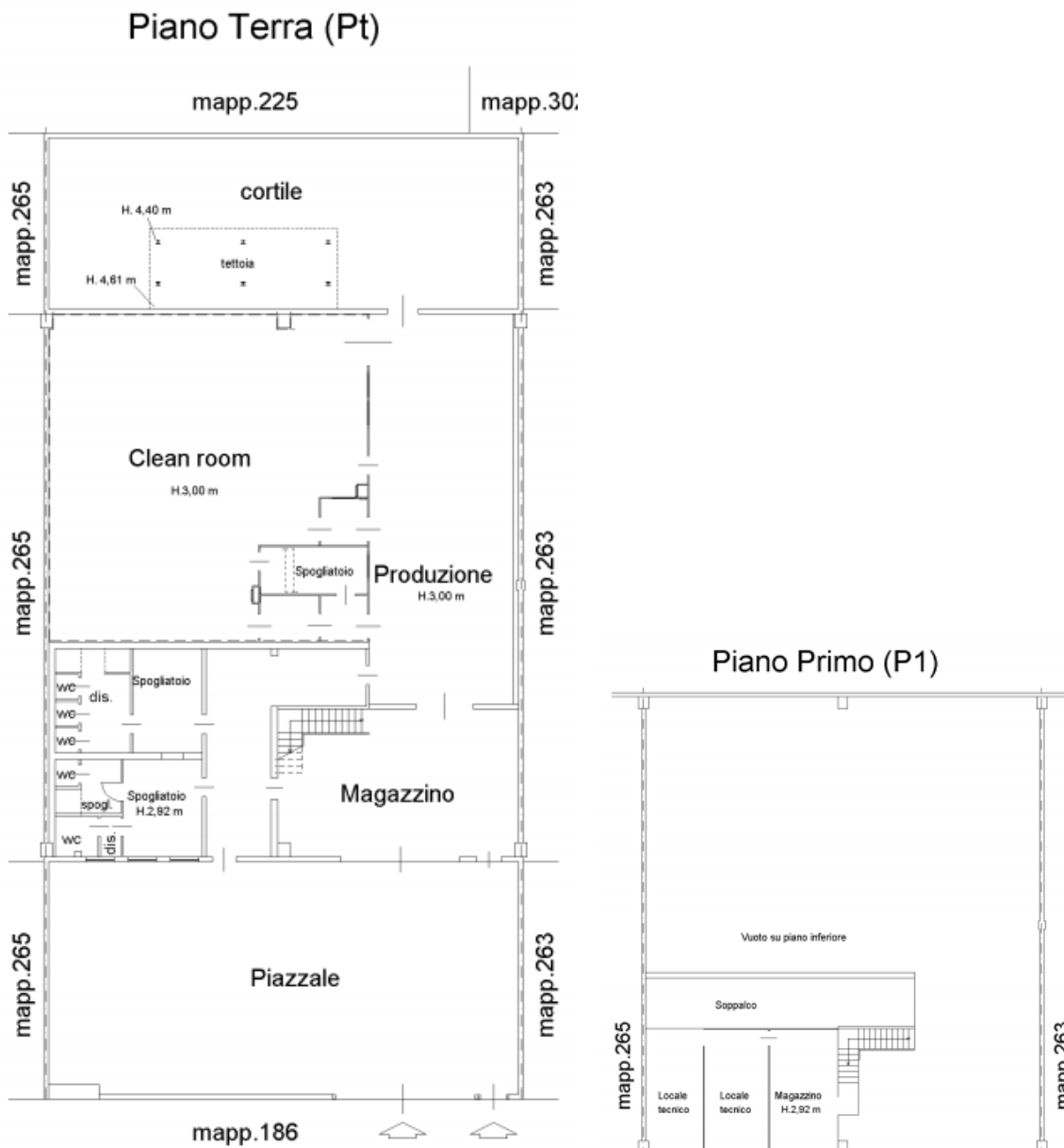
Cronistoria catastale.

Il mappale 264 del foglio 4 deriva da frazionamento del 16/10/2002 dall'originario mappale 182 di maggior consistenza.

REGOLARITA' CATASTALE

Catasto fabbricati Comune di Campagnola Cremasca B498 - foglio 4 particella 264 - rendita € 4.110,00 – categ. D/1 – via Galileo Galilei n. 31 – Piano T-1.

La scheda catastale del bene risulta sostanzialmente rispondente allo stato di fatto (non indicato un rivestimento a pilastro con cartongesso nella clean room).



STATO DI POSSESSO

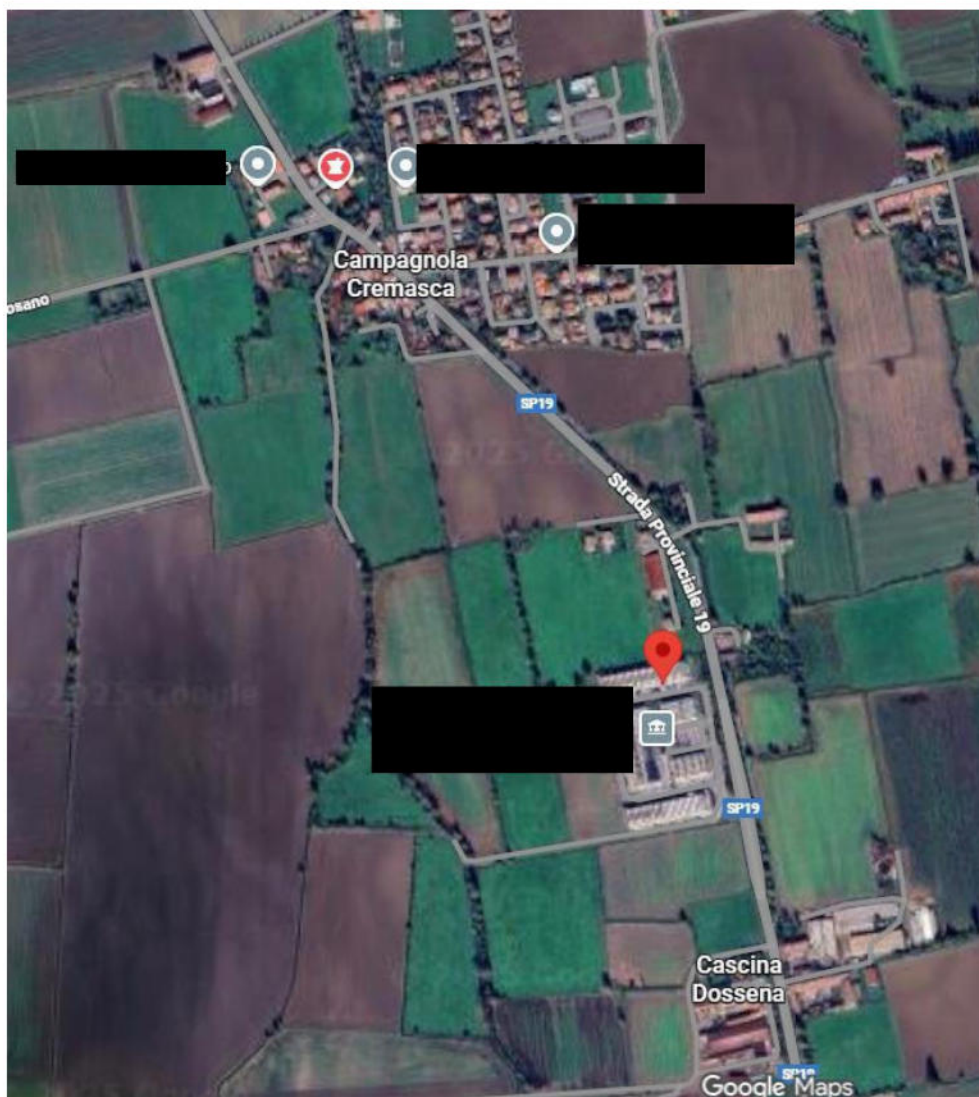
Il bene non è attualmente utilizzato, risulta libero da persone ma non da cose (arredi principalmente e macchinari) nella disponibilità del [REDACTED]

A seguito di apposita istanza, l'Agenzia delle Entrate ha verificato che [REDACTED] non è soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato relativo all'immobile oggetto di procedura.

DESCRIZIONE

Si tratta di un capannone artigianale modulare "in linea", disposto sostanzialmente al piano terra con porzione soppalcata raggiungibile tramite scala in carpenteria metallica.

La costruzione è avvenuta negli anni 2001/2002, il bene è ubicato nel Comune di Campagnola Cremasca (CR) nella zona artigianale situata a Sud del centro abitato, in via G. Galilei 31.



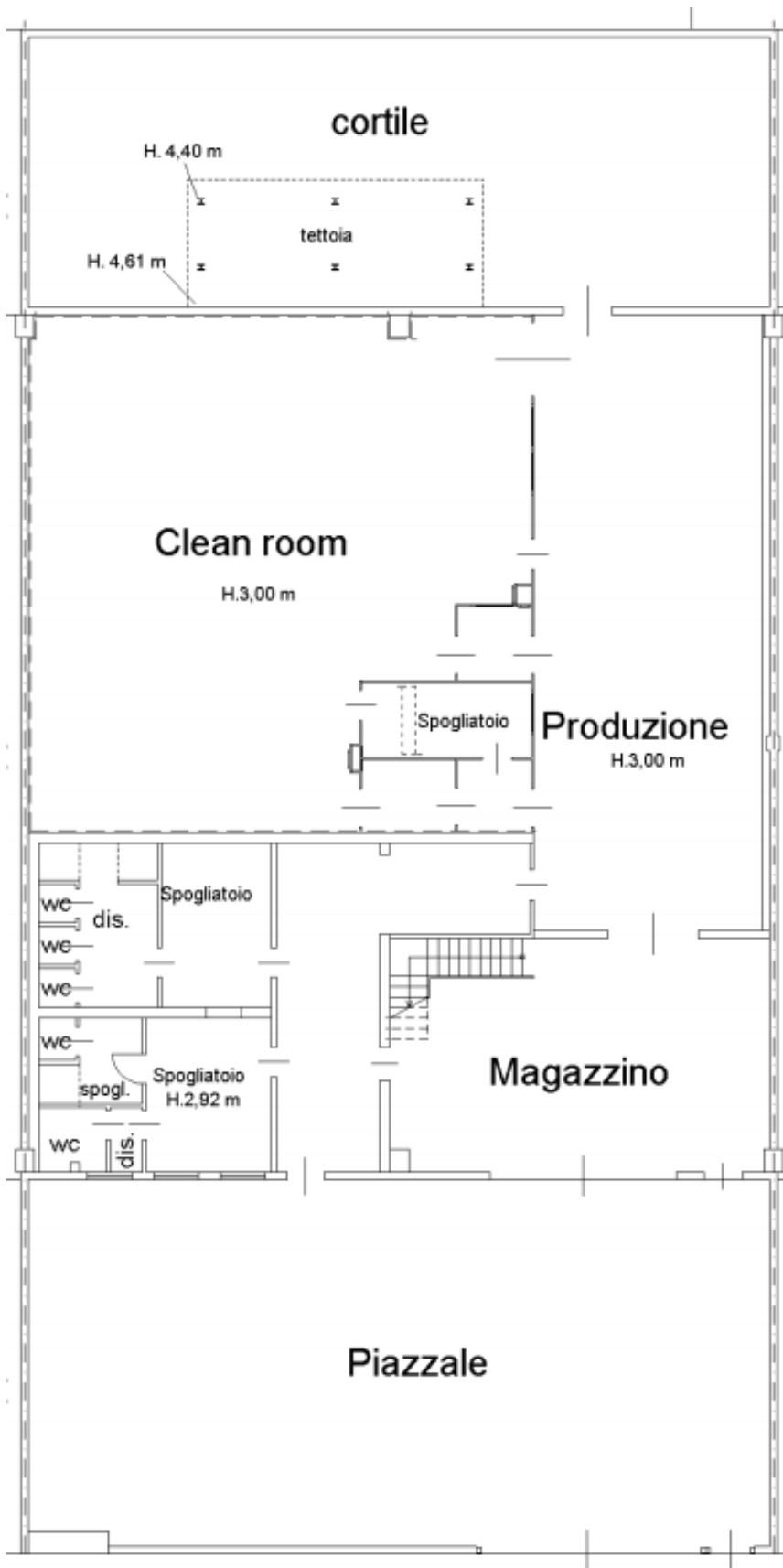


Il capannone è stato realizzato con struttura in c.a.p. copertura in lastre, ampi lucernari, pareti divisorie e perimetrali in prismi di cemento, tamponamenti in pannelli, finitura graniglia, pavimentazione in vari materiali, in battuto di cemento quarzato per il magazzino, piastrelle ceramiche per la zona uffici e servizi, con finitura in resina nella clean room, in parquet nella parte soppalcata. Varie zone sono dotate di controsoffittatura in pannelli a quadrotti ed una parte di questi sono danneggiati a causa di precedenti infiltrazioni di acqua. Dispone di area esterna sul fronte di via Galilei, recintata con accesso pedonale e carraio, ampio portone a 4 ante di larghezza totale di m 5. per l'ingresso al magazzino, area esterna sul retro dove è presente una tettoia per la copertura di apparecchiature tecniche, unità trattamento aria e caldaia.

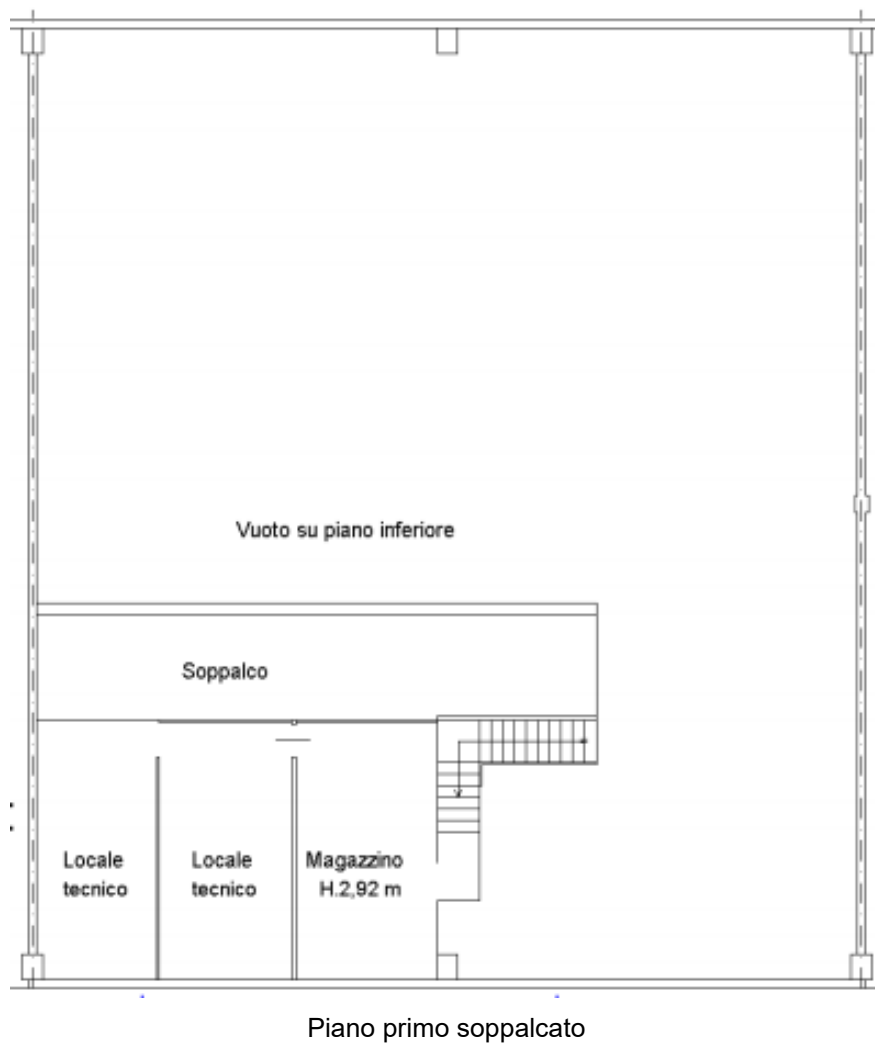


Il piano terra, di superficie esterna lorda di mq 450 è suddiviso in zona di ingresso / ripostiglio, doppi spogliatoi e servizi igienici, locale magazzino, produzione, filtri di accesso alla clean room (ambiente dotato di climatizzazione, trattamento e ricircolo dell'aria) bussola di ingresso, spogliatoio, ingresso materiali e bussola per l'uscita. Aea esclusiva di quasi 200 mq fronte via G. Galilei ed area esclusiva sul retro del capannone di circa 150 mq.

Il piano primo soppalcato di circa 100 mq, con accesso da scala interna, si suddivide in zone: un magazzino, due locali tecnici e parte soppalcata non delimitata da pareti.



Piano Terra



STATO MANUTENTIVO: discreto in quanto mancano alcune porte interne nei locali “servizi” e dai lucernari di copertura si sono state riscontrate due infiltrazioni di acqua piovana, una nel locale magazzino e l’altra nella parte aperta soppalcata.

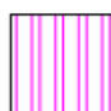
EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: anno di costruzione 2001/2002, caratteristiche già sopra riportate.

CONTESTO URBANO: il bene è ubicato nella zona artigianale di Campagnola Creasca (CR) a sud del centro abitato e dista da Crema circa 3 km.

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente si rileva che il bene rientra nell'ambito D: attività produttive e commerciali di cui all'art. 39 delle norme tecniche (allegate)



Stralcio P.G.T. tav. PR 4/a



Ambito D = Attività produttive e commerciali

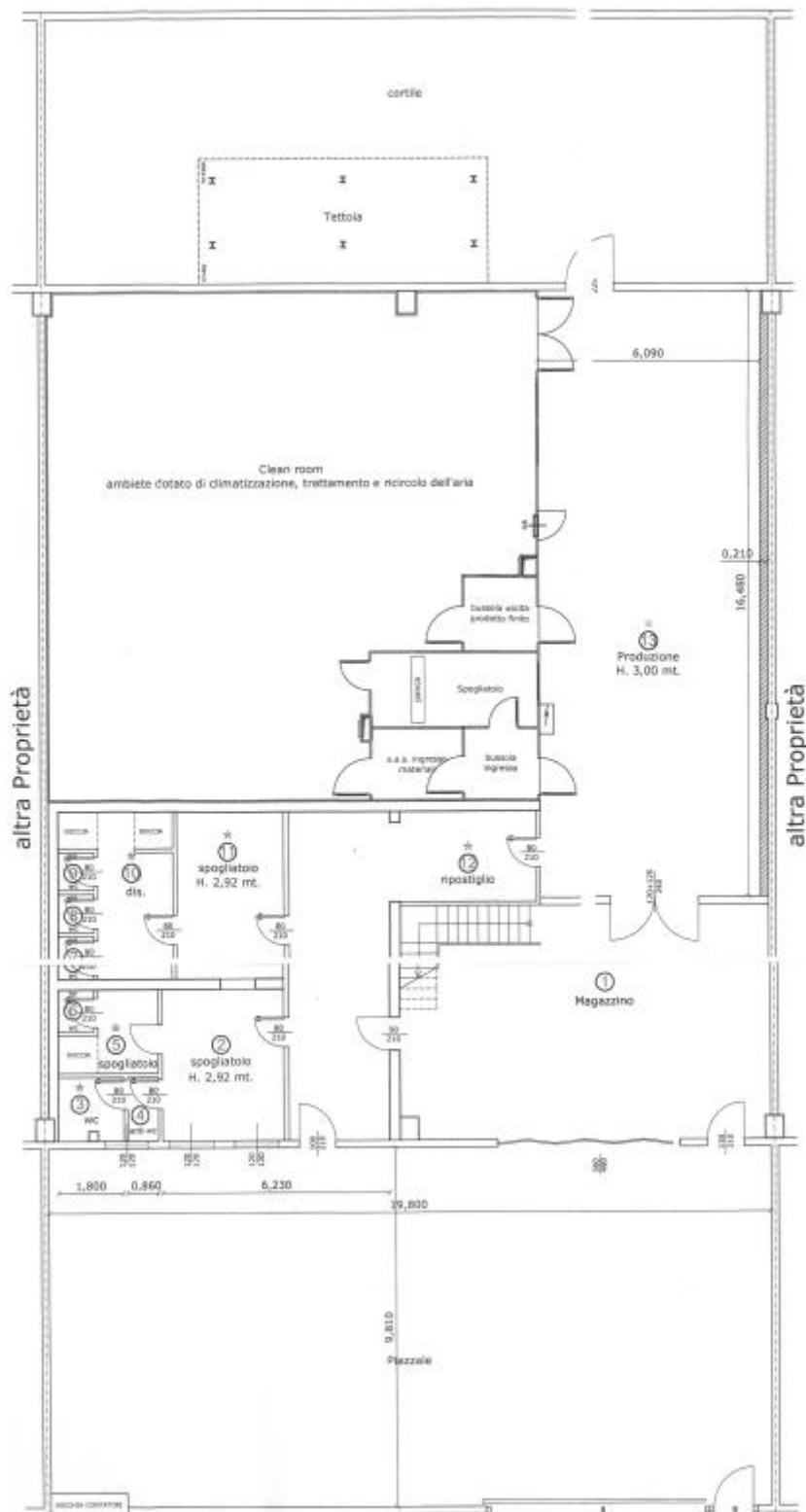
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

A seguito di apposita istanza il tecnico del Comune di Campagnola Cremasca ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

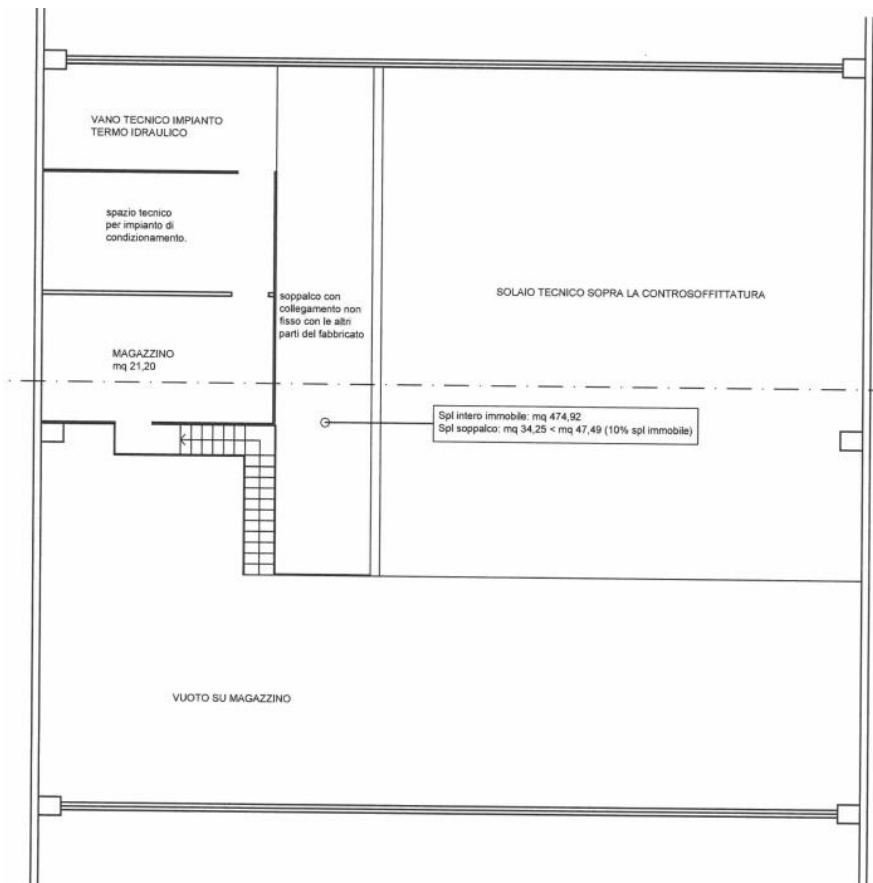
- Concessione edilizia con contributo prot. n. 2961, reg. costr. n. 599/01 del 11/10/2001 rilasciata a [redacted] per "capannone ad elementi modulari per attività produttive con destinazione generica sul lotto identificato in mappa col mapp.le 180 del foglio n. 4";
- Concessione edilizia con contributo prot. n. 328, reg. costr. n. 603/01 del 12/02/2002 rilasciata a [redacted] per "realizzazione capannone ad elementi modulari per attività produttive"

con destinazione generica (secondo corpo) sul lotto identificato in mappa coi mapp.li 182 e 185 del foglio n. 4”;

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. 3224 del 16/12/2002 a nome [REDACTED] per “costruzione di un capannone prefabbricato ad elementi modulari per attività produttive”;
- Certificato di agibilità parziale n. 26/2003 prot. n. 990 del 03/04/2003 rilasciato alla [REDACTED] relativa a “costruzione di capannone ad elementi modulari per attività produttive con destinazione generica (lotto n. 3)”;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. 1611 del 06/07/2010 a nome [REDACTED] per “manutenzione straordinaria immobile artigianale per realizzazione nuova attività di lavorazione plastiche”;
- Dichiarazione di conformità ai fini dell’agibilità prot. n. 51 del 11/01/2011 eseguita [REDACTED]
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per interventi di edilizia libera prot. 162 del 01/02/2017, comunicata dal [REDACTED] proprietaria dell’immobile identificato al foglio 4 mapp. 264 per “modifica della posizione di n. 2 porte per accesso ai servizi al piano terreno; realizzazione di massetto al piano terreno con successiva posa di pavimentazione in gres nella zona spogliatoi e mensa; realizzazione di tettoia aperta in ferro a copertura dell’area tecniche nel resede di pertinenza (R.U. art. 15.2 comma b); modifica della sagoma del vano al piano primo senza modifica della SIp; realizzazione di vani adibiti esclusivamente all’insediamento degli impianti tecnologici al piano primo (R.U. art. 15.2 comma b); realizzazione di vano, al piano primo, privo di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato non superiore al 10% della SIp totale (R.U. art. 15.2 comma b)”;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) prot. 818 del 26/04/2018, comunicata dal [REDACTED] per “interventi di manutenzione straordinaria [...] che consistono in: diversa distribuzione spazi interni”;
- Comunicazione fine lavori prot. 1959 del 08/11/2019 dichiarata dal [REDACTED]



Stralcio tavola CILA prot. 818 del 26/04/2018 – Piano Terra



Stralcio tavola CILA prot. 162 del 01/02/2017 – Piano Primo

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Non vi sono opere che necessitano di sanatoria.

Per la verifica dello stato legittimo si deve fare riferimento alle planimetrie sopra riportate.

Si segnala che l'area esclusiva esterna in parte è vincolata a parcheggio per standard urbanistico in relazione alla Legge 122/89.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Nella relazione notarile in atti e nelle ispezioni eseguite non risultano indicati vincoli relativi a censi, livelli e usi civici.

SPESE CONDOMINIALI

Il bene risulta porzione di una più ampia costruzione in linea di capannoni artigianali non costituiti in condominio.

PRESENZA DI RIFIUTI

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

Per quanto potuto osservare visivamente, senza effettuare indagini invasive, la struttura del fabbricato è priva di parti contenenti amianto.

Al sopralluogo è stata riscontrata la presenza di alcuni rifiuti.

In particolare nell'area fronte accesso si riscontrano bancali e recipienti in materiale plastico, un pannello in legno, n. 2 tavoli da lavoro con struttura in ferro, piccola quantità di vetro. I rifiuti non sono pericolosi, smaltimento ordinario.

L'interno del capannone è occupato dagli arredi, macchinari, etc. la cui rimozione non viene considerata / detratta dalla valutazione del bene immobile.

PRESTAZIONE ENERGETICA

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

In allegato all'atto di provenienza si è riscontrata copia di un Attestato di Certificazione Energetica eseguito in data 06/3/2017 e pertanto valido fino al 06/3/2027.

Non essendo noti eventuali interventi di sostituzioni di impianti, causa assenza attuale dei libretti di impianto e di manutenzioni, si suppone che l'APE sia in validità.

APE Registrato il 06/3/2017

Codice identificativo: 1901100000217

Valido sino al 06/3/2027

Classe Energetica: G con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 397,39 kWh/m²a.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Capannone	450,00	1,00	450,00
1	Soppalco	100,00	0,50	50,00
T	Aree esterne	350,00	0,10	35,00
totale				535,00

VALUTAZIONE

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

VALORE DI MERCATO

Si riporta di seguito la definizione di Valore di Mercato.

Valore di mercato (European Valuation Standards 2020)

"il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, che operano indipendentemente l'uno dall'altro dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione"

CRITERIO DI STIMA

Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

Il principale criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA).

Purtroppo la ricerca di mercato effettuata non ha fornito un sufficiente numero di comparabili cioè di immobili simili recentemente compravenduti e pertanto è possibile ricorrere all'income approach – metodo di capitalizzazione del reddito - definendo altresì idoneo saggio di capitalizzazione trattandosi di immobile del settore "produttivo" dove la redditività dell'immobile riveste un'importanza preminente.

Non essendo preclusi gli asking price si è provveduto ad effettuare un'ulteriore ampia ricerca di mercato, anche in località diverse ma in zone artigianali/industriali simili, selezionando alcuni immobili come da tabella sottostante.

A.P. Locazioni

sup		canone		correzioni		canone cor-	canone	
n	mq	€/anno	ubicaz.	stato manu-	appeal	retto	unit.	
				tensione		€/anno	€/mq	
1	730	36.000,00	0,0%	-5,0%	-5,0%	32.400,00	44,38	
2	700	27.960,00	0,0%	-5,0%	-5,0%	25.164,00	35,95	
3	650	28.200,00	0,0%	-5,0%	-5,0%	25.380,00	39,05	
9	425	17.700,00	0,0%	0,0%	-5,0%	16.815,00	39,56	
2505						99.759,00	39,82	
					sconto A.P.	5,0%	94.771,05	37,83

A.P. per vendite.

sup		prezzo		correzioni		prezzo cor-	prezzo
n	mq	€	ubicaz-	stato manu-	appeal	retto	€/mq
				tensione		€	
1	425	200.000,00	0,0%	0,0%	-5,0%	190.000,00	447,06
3	430	290.000,00	3,0%	-10,0%	-5,0%	255.200,00	593,49
4	320	140.000,00	3,0%	-10,0%	-5,0%	123.200,00	385,00
5	700	469.000,00	0,0%	-5,0%	-10,0%	398.650,00	569,50
7	625	245.000,00	0,0%	-10,0%	-5,0%	208.250,00	333,20

2500		1.175.300,00	470,12
	sconto	8,0%	1.081.276,00 432,51

Applicando uno sconto opportuno sia ai canoni di locazione, sia ai prezzi richiesti si ottiene un canone unitario medio di €/mq 37,83 ed un prezzo unitario medio di €/mq 432,51.

Si ricava un saggio di capitalizzazione del 8,75%.

Per il bene in oggetto, avendo una superficie ragguagliata di mq 535 si determina un canone di locazione annuale di € 20.240,00.

Mediante la capitalizzazione di tale reddito si ottiene un **valore di mercato del bene di € 231.000,00** (arrotondato).

Adeguamenti e correzioni della stima in riferimento all'art. 568 c.p.c.

Al valore determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti.

Valore di mercato	231.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00
- oneri	0,00
- spese di smaltimento rifiuti - arredi esclusi	2.000,00
- limitazioni all'uso del bene	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	6.000,00
- stato di possesso	0,00

intervento in copertura per sostituzioni / sigillature dove si verificano le infiltrazioni, ripristini in generale (es. quadrotti controsoffitto).

- vincoli ed oneri giuridici 0,00

Valore di mercato "corretto"	223.000,00
-------------------------------------	------------

VALORE IN VENDITA FORZATA

Si riporta di seguito la definizione di Valore di Mercato con assunzioni (vendita forzata).

"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 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"

Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di vendita forzata.

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione /svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

Valore di mercato "corretto"	223.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (0,5% annuo) per mesi 12	1.115,00
--	----------

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	5.000,00
--	----------

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (0,5% su base annua) 1.115,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 22.300,00

Valore di mercato con assunzioni	193.470,00
arrotondamento	193.000,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Valore di mercato euro 231.000,00
(indicativamente €/mq 432,00)

Valore di mercato "corretto" euro 223.000,00
(indicativamente €/mq 417,00)

Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) euro 193.000,00
(indicativamente €/mq 360,00)

QUOTE INDIVISE

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;*

Non si tratta di quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

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

Il bene è intestato ad unica persona giuridica.

FORMAZIONE DI LOTTI

Si tratta di unica unità immobiliare, non risulta conveniente la suddivisione in lotti.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Dalla relazione notarile in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite si riporta la seguente storia ventennale dei beni.

A [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 4 Particella 264 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Piantelli Alberto del 29 marzo 2017 repertorio n. 1421/1144 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 3 aprile 2017 al numero di registro generale 5919 e numero di registro particolare 3836 da [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Campagnola Cremasca (CR)

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 4 Particella 264

è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Barbaglio Giovanni del 30 giugno 2010 repertorio n. 61157/14751 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 6 luglio 2010 al numero di registro generale 11928 e numero di registro particolare 6672 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Campagnola Cremasca (CR)

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 4 Particella 264 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Barbaglio Giovanni del 14 dicembre 2006 repertorio n. 56734/11932 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 28 dicembre 2006 al numero di registro generale 31336 e numero di registro particolare 17538 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Campagnola Cremasca (CR)

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 4 Particella 264 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Barbaglio Giovanni del 18 dicembre 2002 repertorio n. 46726/8133 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 28 dicembre 2002 al numero di registro generale 22990 e numero di registro particolare 13572 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Campagnola Cremasca (CR)

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nulla da segnalare.

Si rimanda comunque all'atto di provenienza allegato.

L'area esclusiva esterna, fronte via Galilei, in parte è vincolata a parcheggio per standard urbanistico in relazione alla Legge 122/89.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

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

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliare pignorata, effettuata in aggiornamento alla relazione notarile del 21/10/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Piantelli Alberto del 29 marzo 2017 repertorio n. 1422/1145 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 3 aprile 2017 al numero generale 5920 e al numero particolare 960 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per capitale di € 150.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 300.000,00, durata 15 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 4 Particella 264,

Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Cremona del 29 agosto 2025 repertorio n. 2416 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 21 ottobre 2025 al numero generale 18371 e al numero particolare 12278 a favore di [REDACTED] [REDACTED] a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 4 Particella 264.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Non si tratta di una formalità ma di vincolo edilizio: si segnala che l'area esclusiva esterna, fronte via Galilei, in parte è vincolata a parcheggio per standard urbanistico in relazione alla Legge 122/89.

ASSUNZIONI

Il sottoscritto geom. Bruno Zambellini, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Cremona al n. 1476, è valutatore certificato livello avanzato in base alla norma UNI 11558:2014 da Inarcheck ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 (certificato n. ICK/SC002 VIPRO/0290-2018), in possesso anche di certificato REV- Recognised European Valuer e pertanto soddisfa i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza.

Lo scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni ed il valore di mercato con assunzioni, alias vendita forzata.

Il presente Rapporto di Valutazione è riferito agli immobili nel loro stato attuale alla data del sopralluogo 17/12/2025.

La valutazione si intende sempre a corpo e non a misura.

La due diligence urbanistico-edilizia, circoscritta alle sole porzioni immobiliari in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dagli enti di riferimento: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legato alla veridicità ad alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata, incompleta o non aggiornata.

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

Durante le operazioni peritali non sono stati eseguiti particolari rilievi metrici, topografici, indagini strumentali e verifiche in merito al corretto funzionamento degli impianti, verifiche in relazione alla conformità dell'acustica, alla statica dell'edificio, analisi per eventuali presenza di amianto e particolari controlli nonché analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.

CONCLUSIONI

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.

Crema, 05 febbraio 2026.

In fede



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Cremona

Iscrizione Albo
N. 1476

Geometa
Zambellini Bruno

Geom. Bruno Zambellini

Albo Geometri Provincia di Cremona n. 1476

Albo Nazionale Consulente Tecnico d'Ufficio n. 32 Tribunale di Cremona

Valutatore immobiliare certificato livello avanzato UNI 11558 – Inarcheck VIPRO 0290/2018

Elenco Geometri Valutatori Esperti GEOVAL n. 1698

Elenco REV Recognised European Valuer n. REV-IT/CNGeGL/2021/22

Elenco Certificatori Regione Lombardia CENED n. 6152

Assicurazione professionale AIG n. IFL0004942.081933 massimale 1.000.000,00 euro

www.geometrabraunozambellini.it



ELENCO ALLEGATI E FILES

- 000 Relazione.
- 001 Comunicazioni alle parti inizio operazioni peritali.
- 002 Visura camerale [REDACTED]
- 003 Ispezioni ipotecarie.
- 004 Atto di provenienza.
- 005 Documentazione fotografica.
- 006 Documentazione catastale (estratto mappa, scheda catastale, visura storica).
- 007 Norme tecniche PGT.
- 008 Pratiche edilizie.
- 009 Attestazione Agenzia delle Entrate per verifica locazione immobili.
- 010 Copia Attestato di Prestazione Energetica.
- 011 Attestazioni invio relazione alle parti.