

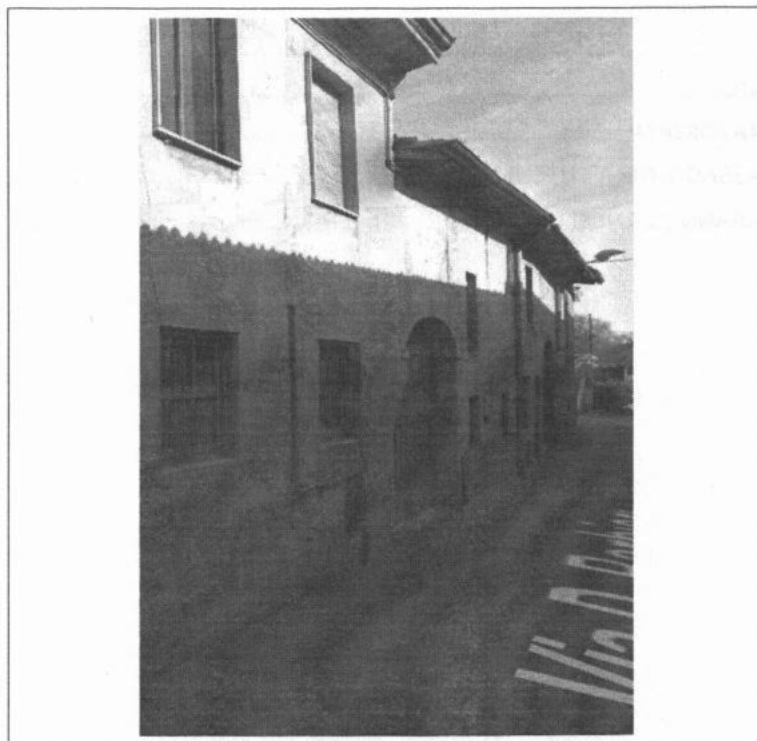
TRIBUNALE DI CREMONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 179/2024 R.G.E.

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

**RELAZIONE di STIMA**

Per i Beni Immobili siti in Comune di Gabbioneta Binanuova (CR)



Cremona, lì 28.08.2025

L'esperto Stimatore: arch. Guido Chiari

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n° 584



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| QUESITO.....                                | 3  |
| LOTTO UNICO.....                            | 5  |
| ELENCO ALLEGATI.....                        | 6  |
| SCHEMA SINTETICA.....                       | 6  |
| SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....  | 7  |
| RELAZIONE DI STIMA.....                     | 8  |
| IDENTIFICAZIONE.....                        | 8  |
| STATO DI POSSESSO.....                      | 13 |
| DESCRIZIONE.....                            | 13 |
| REGOLARITA' CATASTALE.....                  | 17 |
| REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....       | 17 |
| OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'..... | 18 |
| CENSI, LIVELLI, USI CIVICI.....             | 19 |
| SPESE CONDOMINIALI.....                     | 19 |
| PRESENZA DI RIFIUTI.....                    | 19 |
| PRESTAZIONE ENERGETICA.....                 | 19 |
| VALORE.....                                 | 20 |
| CONSISTENZA.....                            | 20 |
| VALORE DI MERCATO.....                      | 20 |
| VALORE IN VENDITA FORZATA.....              | 23 |
| PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....   | 23 |
| FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....       | 24 |

## 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 inadeguati; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173- bis ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso;

provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
  - 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;



allegghi 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;

allegghi 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;

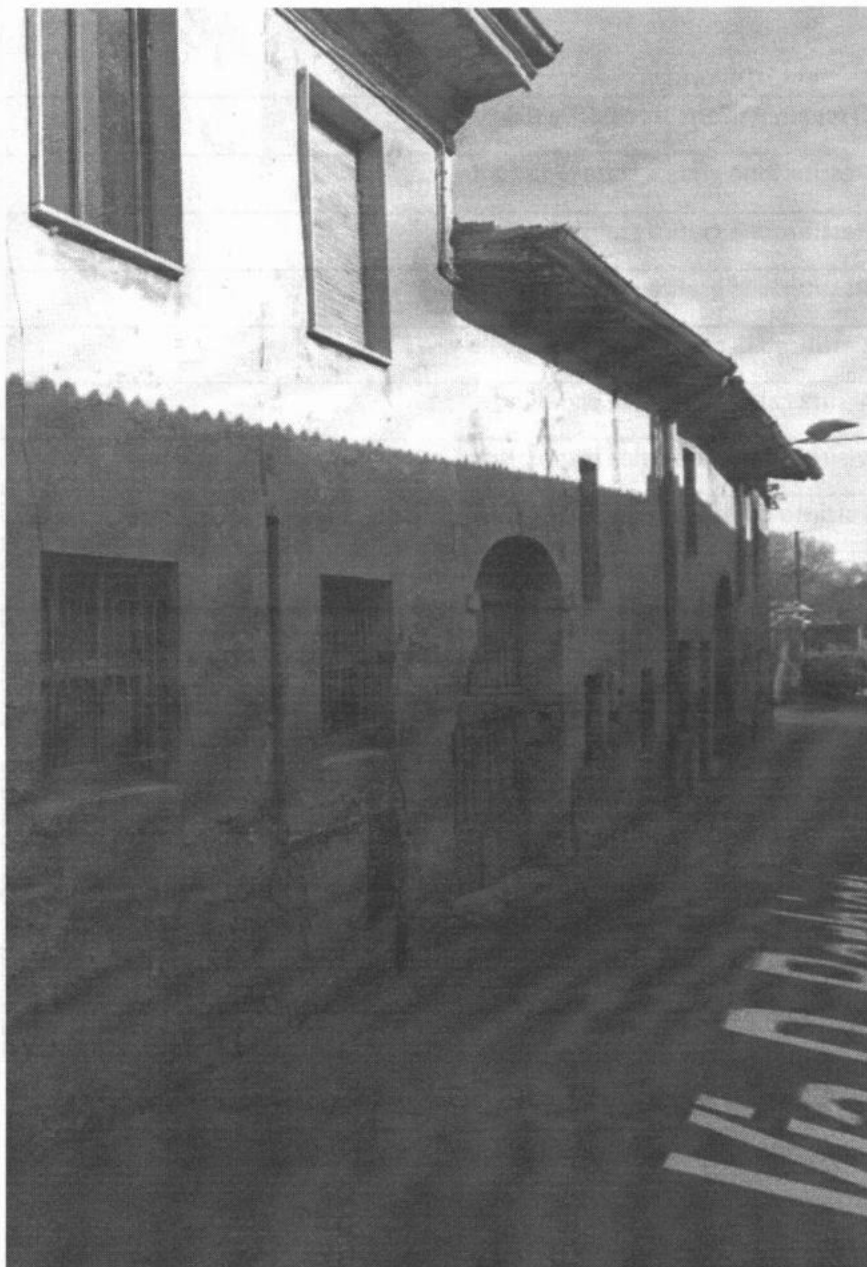
provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;

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.

# LOTTO UNICO



## ELENCO ALLEGATI

| Allegato n. | Titolo   | n. pagine |
|-------------|--|-----------|
| 01          | Documentazione fotografica e ortofoto          | 9         |
| 02a         | Restituzione grafica stato di fatto dei luoghi | 2         |
| 02b         | Restituzione grafica stato autorizzato         | 2         |
| 02c         | Restituzione grafica stato di raffronto        | 2         |
| 3           | Certificati di residenza e stato civile        | 2         |
| 4a          | Visura catastale storica piano terra           | 5         |
| 4b          | Visura catastale storica piano primo           | 5         |
| 5           | Estratto di mappa                              | 1         |
| 6a          | Planimetria catastale piano terra              | 1         |
| 6b          | Planimetria catastale piano primo              | 1         |
| 7           | Estratto di PGT e legenda                      | 6         |
| 8a          | APE piano terra                                | 6         |
| 8b          | APE piano primo                                | 6         |
| 9           | Ispezioni ipotecarie                           | 17        |
| 10          | Provvedimenti amministrativi                   | 13        |
|             | Tot. Pag. allegate                             | 78        |
|             | Tot. Foto                                      | 31        |

## SCHEDA SINTETICA

- Ubicazione del bene: Gabbioneta Binanuova (CR) – via Domenico Barbieri n. 15
- Dati catastali e tipologia beni: Catasto Fabbricati del Comune di Gabbioneta Binanuova (CR): **complesso immobiliare su due livelli** costituito da **(A) al piano terra abitazione di tipo civile con accessori** Foglio 2 – mapp. 270 sub. 502, mapp. 274 sub. 502, mapp. 275 sub. 502; **(B) al piano primo abitazione di tipo civile con accessori** Foglio 2 – mapp. 270 sub. 503, mapp. 274 sub. 503, mapp. 275 sub. 503; **(C) al piano terra cortile comune** Foglio 2 mapp. 270 sub. 501; **(D) al piano terra cortile comune** Foglio 2 mapp. 274 sub. 501; **(E) al piano terra androne comune** Foglio 2 mapp. 275 sub. 501;
- I dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento.
- Diritto oggetto di espropriazione: Piena proprietà
- Stato di Possesso: Libero

- 6) Presenza di rifiuti: SI, presenza di mobilio, masserizie varie, una automobile nel cortile
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: NO
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10) Regolarità Edilizia: NO
- 11) Opere abusive: NO
- 12) Censi/livelli/usi civici: NO
- 13) Spese condominiali: NO
- 14) Valore di Mercato: €. 85.815,72
- 15) Valore in Vendita Forzata: €. 74.000,00
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE, classe: D

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- In data 02.01.2025 - accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione estratto di mappa;
- in data 07.01.2025 - accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione planimetrie catastali;
- in data 14.01.2025 - accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione visure storiche dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita;
- in data 28.01.2025 richiesta Accesso Atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Gabbioneta Binanuova;
- in data 09.04.2025 accesso all'Ufficio Tecnico comunale per visione e copie atti amministrativi;
- in data 09.05.2025 sopralluogo, rilievi dimensionali e fotografici degli immobili oggetto di procedura;
- in data 13.08.2025 sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura per predisposizione APE e rilievi fotografici aggiornati;



# RELAZIONE DI STIMA

## IDENTIFICAZIONE

### Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

**Catasto Fabbricati**, in Gabbioneta Binanuova (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

- **(A) appartamento di tipo civile - Foglio 2, particella 270, sub 502 - 274 sub 502 - 275 sub 502 (graffate); cat. A/2; cl. 3; vani 6,0; sup. cat. totale mq. 120; totale escluse aree scoperte mq. 119; R.C. €. 402,84; via D. Barbieri n° 15; piano T;**

**Immobile predecessore - dall'impianto al 15/03/2012**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Comune di **GABBIONETA BINANUOVA (D834) (CR)**

Foglio 2 Particella 270

Foglio 2 Particella 274

Foglio 2 Particella 275 Subalterno 2

**Immobile attuale - dal 15/03/2012**

VARIAZIONE del 15/03/2012 Pratica n. CR0031984 in atti dal 15/03/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3701.1/2012)

Comune di **GABBIONETA BINANUOVA (D834) (CR)**

Foglio 2 Particella 270 Subalterno 502

Foglio 2 Particella 274 Subalterno 502

Foglio 2 Particella 275 Subalterno 502

- **(B) appartamento di tipo civile - Foglio 2, particella 270, sub 503 - 274 sub 503 - 275 sub 503 (graffate); cat. A/2; cl. 3; vani 5,5; sup. cat. totale mq. 102; totale escluse aree scoperte mq. 99; R.C. €. 369,27; via D. Barbieri n° 15; piano T-1;**

**Immobile predecessore - dall'impianto al 15/03/2012**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Comune di **GABBIONETA BINANUOVA (D834) (CR)**

Foglio 2 Particella 270

Foglio 2 Particella 274

Foglio 2 Particella 275 Subalterno 2

**Immobile attuale - dal 15/03/2012**

VARIAZIONE del 15/03/2012 Pratica n. CR0031984 in atti dal 15/03/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3701.1/2012)

Comune di **GABBIONETA BINANUOVA (D834) (CR)**

Foglio 2 Particella 270 Subalterno 503

Foglio 2 Particella 274 Subalterno 503

Foglio 2 Particella 275 Subalterno 503

- **(C) area – Foglio 2, particella 270 sub. 501; bene comune non censibile; via D. Barbieri n° 15; piano T; Immobile predecessore - dall'impianto al 15/03/2012**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Comune di **GABBIONETA BINANUOVA (D834) (CR)**

Foglio 2 Particella 270

Foglio 2 Particella 274

Foglio 2 Particella 275 Subalterno 2

**Immobile attuale - dal 15/03/2012**

VARIAZIONE del 15/03/2012 Pratica n. CR0031984 in atti dal 15/03/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3701.1/2012)

Comune di **GABBIONETA BINANUOVA (D834) (CR)**

Foglio 2 Particella 270 Subalterno 501

**Confini: in un sol corpo comprensivamente delle aree scoperte annesse**

**a nord-est: mapp.li 247 e 248**

**a sud-est: prima e dopo salto rientrante mapp. 276**

**a sud-ovest: mapp. 276 e, dopo salto sporgente, la via Barbieri**

**a nord-ovest: mapp.li 269, 266 e 246**

#### Identificazione attuale

- **(A) appartamento di tipo civile - Foglio 2, particella 270, sub 502 - 274 sub 502 - 275 sub 502 (graffate); cat. A/2; cl. 3; vani 6,0; sup. cat. totale mq. 120; totale escluse aree scoperte mq. 119; R.C. €. 402,84; via D. Barbieri n° 15; piano T;**

**Immobile predecessore - dall'impianto al 15/03/2012**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Comune di **GABBIONETA BINANUOVA (D834) (CR)**

Foglio 2 Particella 270

Foglio 2 Particella 274

Foglio 2 Particella 275 Subalterno 2

**Immobile attuale - dal 15/03/2012**

VARIAZIONE del 15/03/2012 Pratica n. CR0031984 in atti dal 15/03/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3701.1/2012)

Comune di **GABBIONETA BINANUOVA (D834) (CR)**

Foglio 2 Particella 270 Subalterno 502

Foglio 2 Particella 274 Subalterno 502

Foglio 2 Particella 275 Subalterno 502



- **(B) appartamento di tipo civile - Foglio 2, particella 270, sub 503 - 274 sub 503 - 275 sub 503 (graffate); cat. A/2; cl. 3; vani 5,5; sup. cat. totale mq. 102; totale escluse aree scoperte mq. 99; R.C. €. 369,27; via D. Barbieri n° 15; piano T-1;**

**Immobile predecessore - dall'impianto al 15/03/2012**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Comune di **GABBIONETA BINANUOVA (D834) (CR)**

Foglio 2 Particella 270

Foglio 2 Particella 274

Foglio 2 Particella 275 Subalterno 2

**Immobile attuale - dal 15/03/2012**

VARIAZIONE del 15/03/2012 Pratica n. CR0031984 in atti dal 15/03/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3701.1/2012)

Comune di **GABBIONETA BINANUOVA (D834) (CR)**

Foglio 2 Particella 270 Subalterno 503

Foglio 2 Particella 274 Subalterno 503

Foglio 2 Particella 275 Subalterno 503

- **(C) area - Foglio 2, particella 270 sub. 501; bene comune non censibile; via D. Barbieri n° 15; piano T;**

**Immobile predecessore - dall'impianto al 15/03/2012**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Comune di **GABBIONETA BINANUOVA (D834) (CR)**

Foglio 2 Particella 270

Foglio 2 Particella 274

Foglio 2 Particella 275 Subalterno 2

**Immobile attuale - dal 15/03/2012**

VARIAZIONE del 15/03/2012 Pratica n. CR0031984 in atti dal 15/03/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3701.1/2012)

Comune di **GABBIONETA BINANUOVA (D834) (CR)**

Foglio 2 Particella 270 Subalterno 501

- **(D) area - Foglio 2, particella 274 sub. 501; bene comune non censibile; via D. Barbieri n° 15; piano T;**

**Immobile predecessore - dall'impianto al 15/03/2012**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Comune di **GABBIONETA BINANUOVA (D834) (CR)**

Foglio 2 Particella 270

Foglio 2 Particella 274

Foglio 2 Particella 275 Subalterno 2

**Immobile attuale - dal 15/03/2012**



VARIAZIONE del 15/03/2012 Pratica n. CR0031984 in atti dal 15/03/2012 DIVISIONE-  
AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3701.1/2012)  
Comune di **GABBIONETA BINANUOVA (D834) (CR)**  
Foglio 2 Particella 274 Subalterno 501

- **(E) area – Foglio 2, particella 275 sub. 501; bene comune non censibile; via D. Barbieri n° 15; piano T;**

**Immobile predecessore - dall'impianto al 15/03/2012**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Comune di **GABBIONETA BINANUOVA (D834) (CR)**

Foglio 2 Particella 270

Foglio 2 Particella 274

Foglio 2 Particella 275 Subalterno 2

**Immobile attuale - dal 15/03/2012**

VARIAZIONE del 15/03/2012 Pratica n. CR0031984 in atti dal 15/03/2012 DIVISIONE-  
AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3701.1/2012)

Comune di **GABBIONETA BINANUOVA (D834) (CR)**

Foglio 2 Particella 275 Subalterno 501

**Confini: in un sol corpo comprensivamente delle aree scoperte annesse**

**a nord-est: mapp.li 247 e 248**

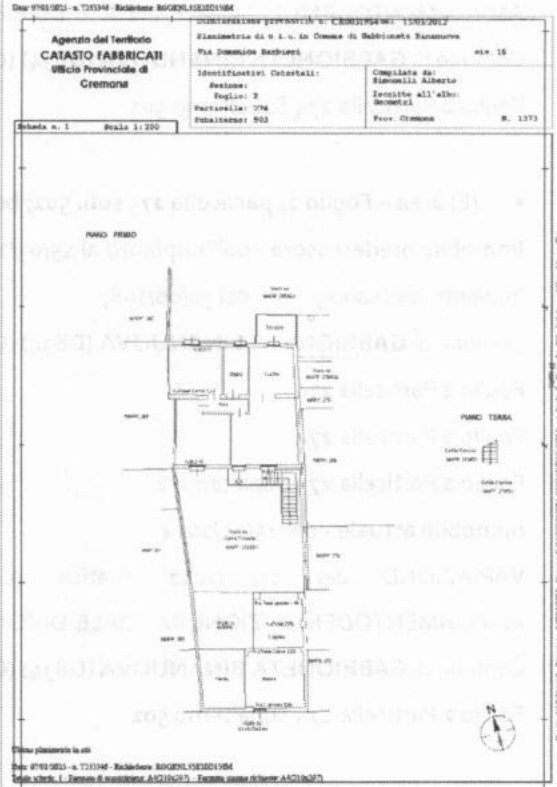
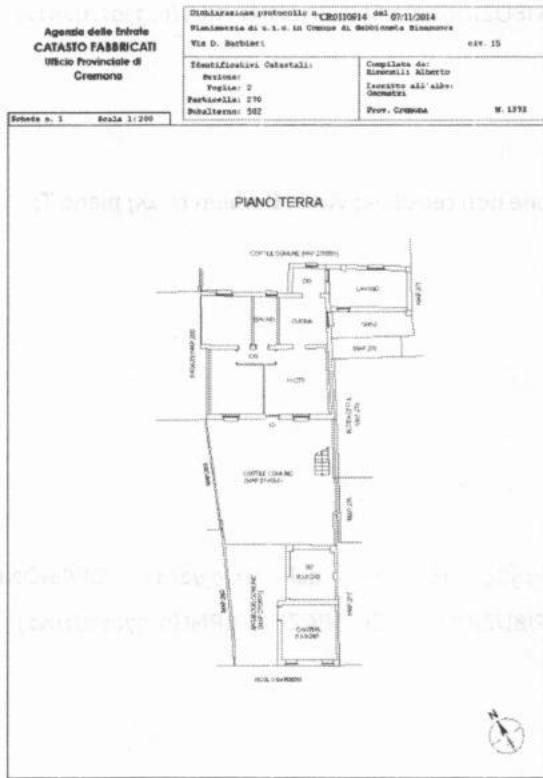
**a sud-est: prima e dopo salto rientrante mapp. 276**

**a sud-ovest: mapp. 276 e, dopo salto sporgente, la via Barbieri**

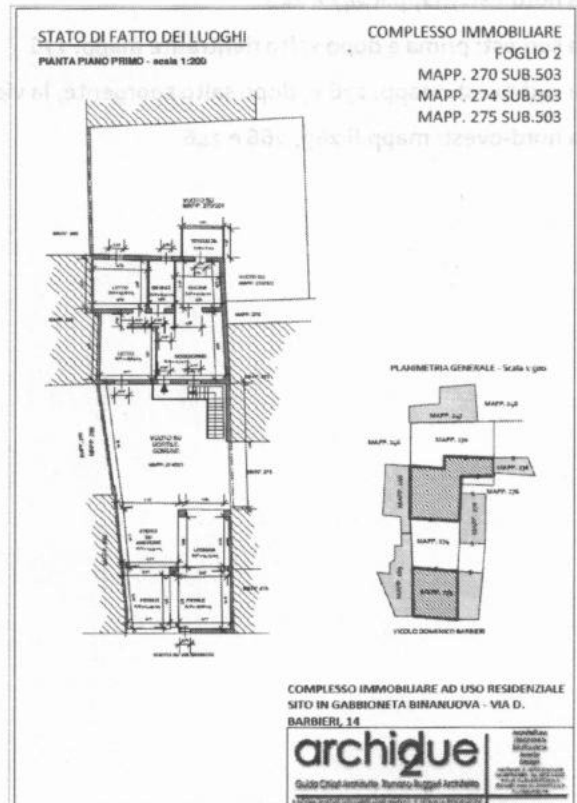
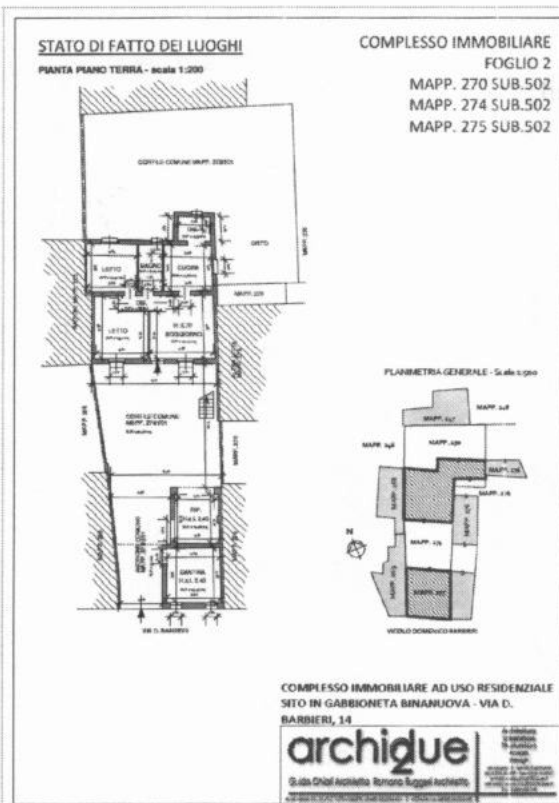
**a nord-ovest: mapp.li 269, 266 e 246**



PLANIMETRIE CATASTALI



STATO DI FATTO DEI LUOGHI



## STATO DI POSSESSO

I beni oggetto della perizia risultano attualmente liberi da persone ma, in parte, occupati da arredi, masserizie varie ed una automobile che staziona nel cortile.

## DESCRIZIONE

### Descrizione

Trattasi di complesso immobiliare sito in località Binanuova con accesso dalla via Domenico Barbieri n° 15 e costituito da due unità immobiliari residenziali in duplex con accessori rustici ed aree scoperte comuni. In particolare:

- (A) Appartamento al piano terra del corpo di fabbrica interno composto da ingresso/soggiorno, cucina con disimpegno, corridoio/disimpegno, due letto e bagno; annessi all'appartamento, nel corpo di fabbrica in fregio alla via Barbieri, sono, al piano terra, un locale cantina ed un locale ripostiglio. Il tutto identificato dai mapp. 270/502-274/502-275/502 del Fg. 2.
- (B) Appartamento al piano primo del corpo di fabbrica interno, raggiungibile tramite scala esterna, composto da ingresso/soggiorno, cucina con terrazzino, corridoio/disimpegno, due letto e bagno; annessi all'appartamento, nel corpo di fabbrica in fregio alla via Barbieri, sono, al piano primo, due spazi a fienile ed una legnaia. Il tutto identificato dai mapp. 270/503-274/503-275/503 del Fg. 2.

Comuni alle unità residenziali sono:

- (C) Androne carraio, con accesso dalla via Barbieri, di cui al mapp. 275/501 del Fg. 2
- (D) Cortile comune, posto fra i due corpi di fabbrica, di cui al mapp. 274/501
- (E) Cortile comune, posto in lato nord dell'intero complesso, di cui al mapp. 270/501 del Fg. 2

### Finiture e dotazioni impiantistiche

Gli appartamenti hanno caratteristiche costruttive e finiture simili essendo stati entrambi ricavati dalla parziale demolizione con ricostruzione del corpo di fabbrica interno negli anni 2011/2012.

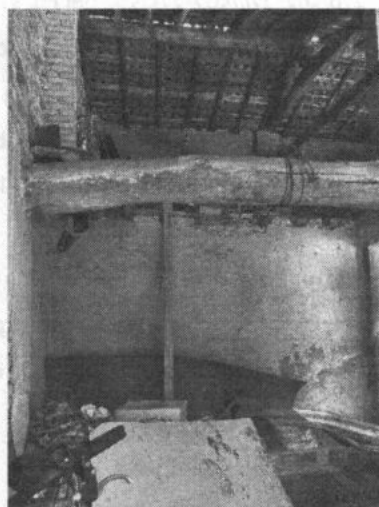
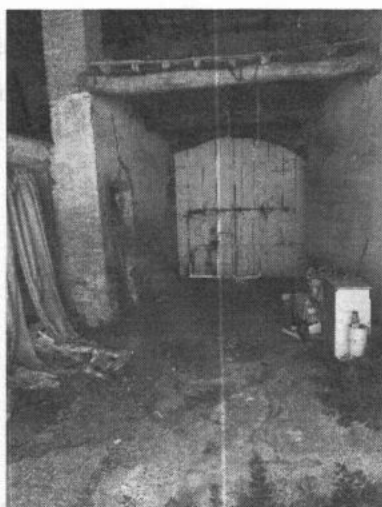
Strutturalmente la porzione residenziale è costituita da murature portanti e tramezzature il laterizio, solaio intermedio in laterocemento e solaio di copertura in legno con manto in tegole curve.

Finiture: *pavimenti* in piastrelle di ceramica; *rivestimenti* di bagno e cucina in piastrelle di ceramica; *finitura pareti* in intonaco tinteggiato; *serramenti esterni* in pvc con vetrocamera; *portoncini* ingresso di sicurezza in legno con finitura liscia; *impianto di riscaldamento* con caldaia murale a gas con produzione di acqua sanitaria e termosifoni a colonne in alluminio; *impianto elettrico* sottotraccia. Dal punto di vista manutentivo si presentano in discrete condizioni.

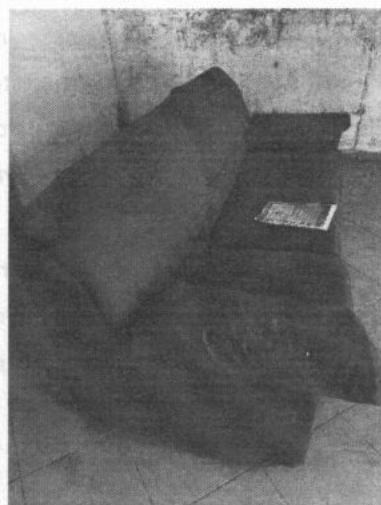
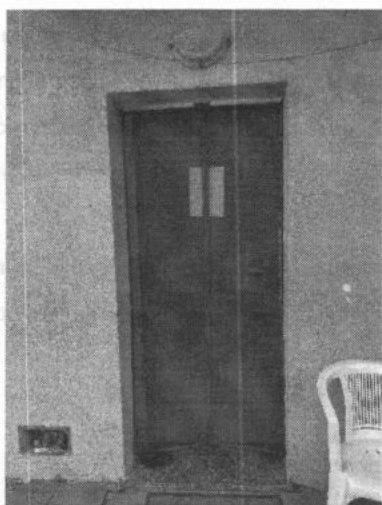
Le porzioni a rustico del corpo di fabbrica in fregio alla via Barbieri, databili presumibilmente fine '800, non sono state oggetto degli stessi interventi. Presentano struttura muraria in mattoni pieni, solai intermedio ed inclinato di copertura con orditura lignea e finiture che necessitano di radicale intervento di manutenzione.

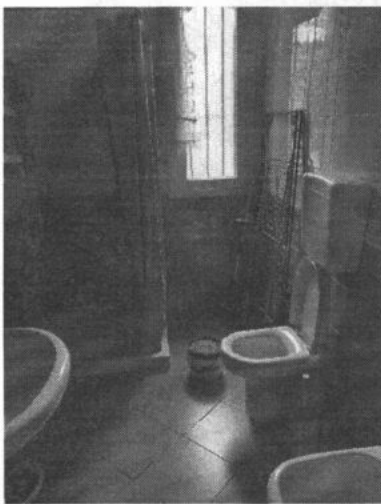
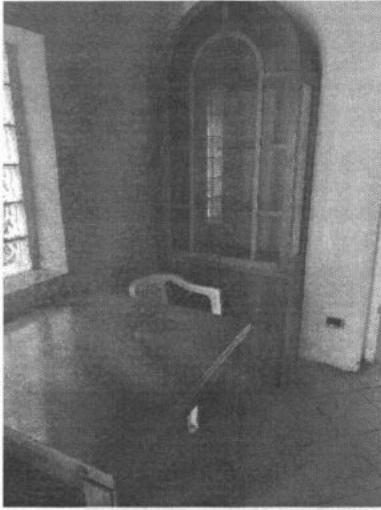


**ESTERNI**

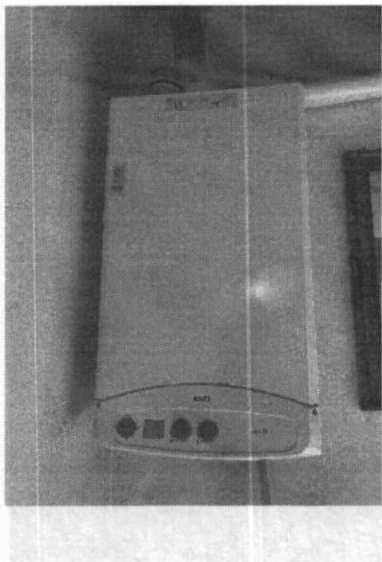
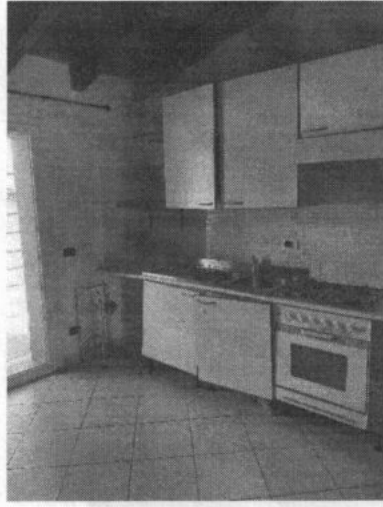
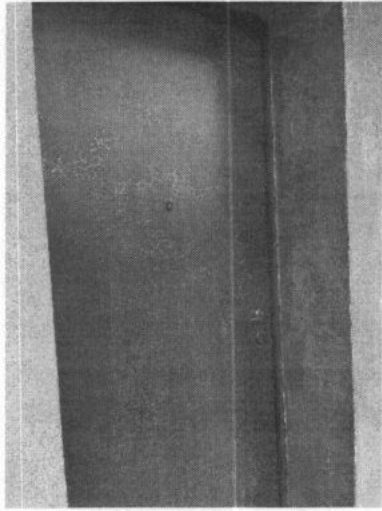


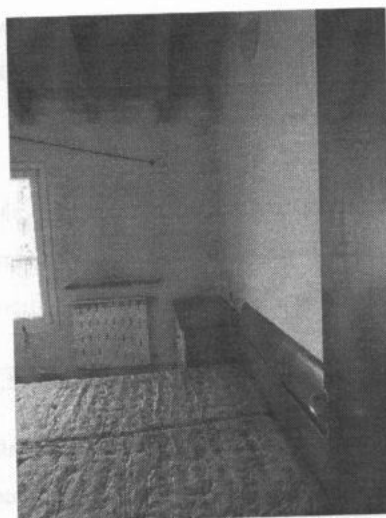
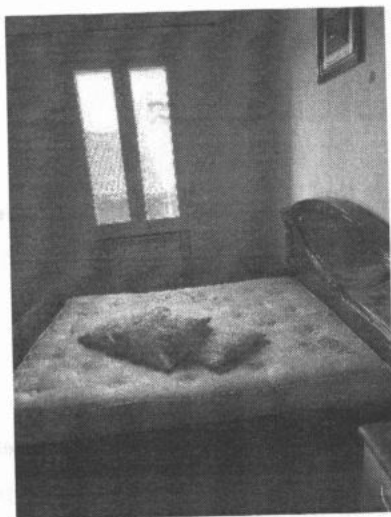
**APPARTAMENTO PIANO TERRA**





APPARTAMENTO PIANO PRIMO





### Contesto urbano

Gli edifici in oggetto sono ubicati nel piccolo centro agricolo di Binanuova, a margine est del centro storico, in una strada chiusa. Nel centro sono presenti servizi minimi come la scuola materna, il centro civico, un pubblico esercizio, l'edicola. Il municipio è ubicato nel vicino centro di Gabbioneta mentre per altri servizi il centro più facilmente raggiungibile è Ostiano.

### Contesto urbanistico

Il complesso immobiliare oggetto della perizia risulta, secondo le indicazioni del PGT del Comune di Gabbioneta Binanuova, ricompreso nel perimetro del Centro Storico in zona Al Ambito Storico Urbano. In particolare, la porzione residenziale interna ha grado di protezione 3 sulla quale è ammessa la ristrutturazione edilizia leggera mentre la porzione a rustico ha grado di protezione 4 sulla quale è ammessa la ristrutturazione edilizia pesante.

## REGOLARITA' CATASTALE

A seguito del sopralluogo si è riscontrata la difformità della planimetria catastale dell'unità immobiliare al piano terra (Mapp. 270 sub. 502 – 274 sub. 502 – 275 sub. 502) nella quale è indicato un locale lavanderia in realtà non realizzato.

Si stima in €. 500,00 la pratica per la regolarizzazione della situazione catastale.

## REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Come già accennato, il complesso immobiliare, nella sua porzione interna, è stato oggetto, negli anni 2011/2012, di intervento edilizio di ristrutturazione, mentre la porzione in fregio alla via Barbieri non ha subito interventi.

### Provvedimenti autorizzativi

A seguito di accesso agli atti, si sono reperiti i provvedimenti edilizi qui elencati:

- P.d.C. prot. n° 647 del 13.03.2011 – Ristrutturazione edilizia con formazione di due unità immobiliari di civile abitazione
- Dichiarazione Fine Lavori parziale prot. n° 726 del 13.03.2012



- S.C.I.A. prot. n° 333 del 06.02.2012 – Variante in corso d’opera al P.d.C. n° 647
- Richiesta Certificato di Agibilità prot. n° 987 del 07.04.2012

**Rispondenza**

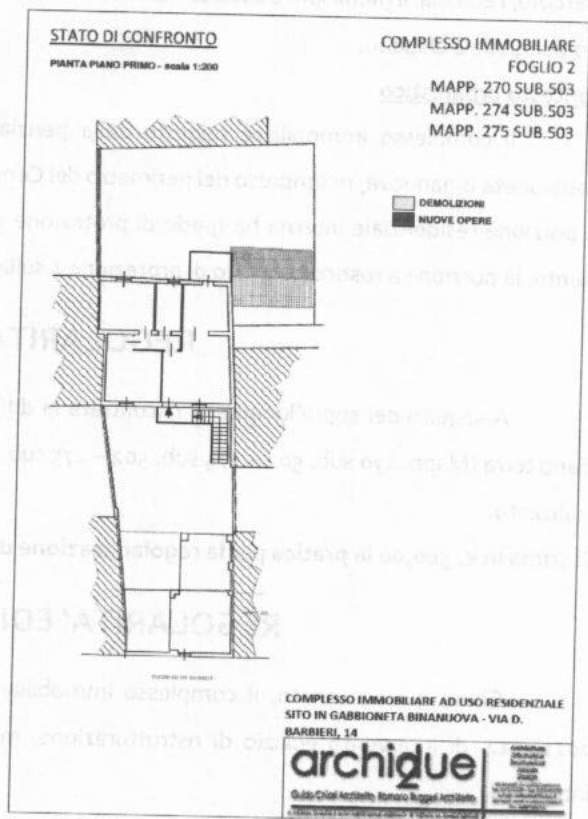
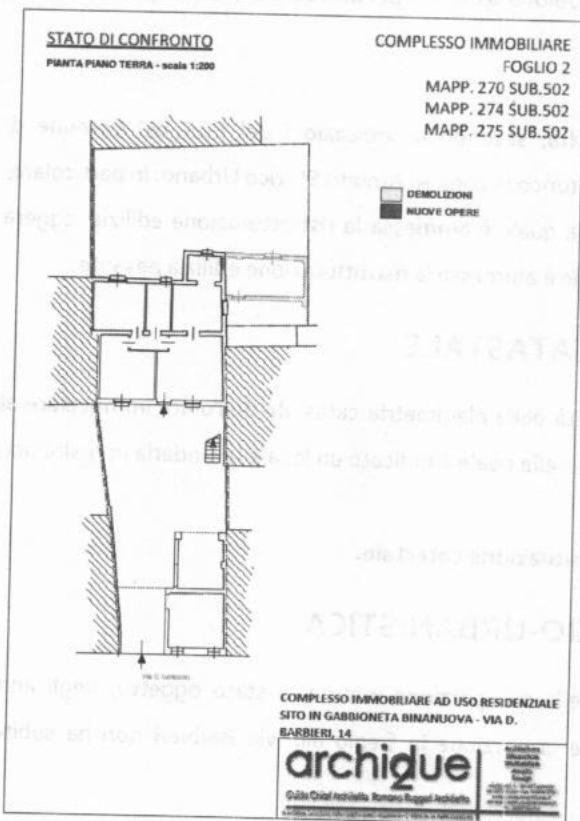
Lo stato di fatto degli immobili, come già riportato in merito alla situazione catastale, risulta parzialmente difforme rispetto ai provvedimenti edilizi autorizzativi in quanto il locale lavanderia, annesso all’appartamento del piano terra, che compare nel progetto, in realtà non è stato realizzato.

**OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA’**

Come già accennato, il locale lavanderia annesso all’appartamento del piano terra, riportato nelle tavole di progetto, non è stato realizzato. Non si tratta, pertanto, di un abuso edilizio. La situazione può essere ricondotta allo stato di fatto realizzato e regolarizzata inoltrando una pratica edilizia di variante finale nella quale si segnali la mancata edificazione della porzione in oggetto.

Si stima in €. 1.500,00 la predisposizione e l’inoltro della pratica edilizia di regolarizzazione.

**STATO DI RAFFRONTO**



## CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Per quanto concerne gli Usi Civici, nell'elenco dei Comuni della Provincia di Cremona Gabbioneta Binanuova riporta la dicitura: "Istruttoria chiusa senza demanio civico".

## SPESE CONDOMINIALI

I beni in oggetto non fanno parte di condominio.

## PRESENZA DI RIFIUTI

Come già accennato, nelle unità immobiliari oggetto della stima, alla data dell'ultimo sopralluogo (13.08.2025), risultano presenti arredi negli appartamenti e masserizie nelle porzioni a rustico oltre ad una vettura che staziona nel cortile.

Si stima in €1.400,00 lo sgombero di tali materiali.

## PRESTAZIONE ENERGETICA

Verificata sul portale CENED l'assenza di APE relative agli immobili oggetto della perizia, si è proceduto alla redazione di n° 2 Attestati di Prestazione Energetica come sotto riportato:

- per l'appartamento al Fg. 2 - particella 274/502 - PT

APE Registrato il 21/08/2025

Codice identificativo: 1904500001125

Valido sino al 21/08/2035

Classe Energetica: **D**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 103.51 kWh/m<sup>2</sup>a.**

- per l'appartamento al Fg. 2 - particella 274/503 - PT-1

APE Registrato il 21/08/2025

Codice identificativo: 1904500001025

Valido sino al 21/08/2035

Classe Energetica: **D**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 126.71 kWh/m<sup>2</sup>a.**



## VALORE

### CONSISTENZA

| DESTINAZIONE                               | PIANO | SUPERFICI<br>LORDE (mq) | COEFFICIENTE DI<br>RIDUZIONE | SUPERFICI<br>COMMERCIALI (mq) |
|--|-------|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento (sub. 502)                    | T     | 90,88                   | 1,00                         | 90,88                         |
| Rustico (cantina + ripostiglio) (sub. 502) | T     | 36,27                   | 0,25                         | 9,07                          |
| Appartamento (sub. 503)                    | 1     | 86,47                   | 1,00                         | 86,47                         |
| Terrazza (sub. 503)                        | 1     | 6,36                    | 0,25                         | 1,59                          |
| Balcone ingresso (sub. 503)                | 1     | 3,03                    | 0,25                         | 0,76                          |
| Rustico (legnaia + fienile) (sub. 503)     | 1     | 52,35                   | 0,25                         | 13,09                         |
| Androne comune (275/501)                   | T     | 33,53                   | 0,25                         | 8,38                          |
| Cortile comune (274/501)                   | T     | 80,20                   | 0,15                         | 12,03                         |
| Cortile e verde comune (270/501)           | T     | 161,12                  | 0,10                         | 16,11                         |
| <b>TOTALE</b>                              |       | <b>550,21</b>           |                              | <b>238,38</b>                 |

### VALORE DI MERCATO

#### Criteri di stima e attribuzione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione

Verificato lo stato di fatto, le caratteristiche tipologiche sopra descritte, e constatandone le caratteristiche ambientali, i servizi primari e secondari presenti nella zona, nonché la vetustà degli immobili, tenuto conto della posizione e dell'ubicazione del bene oggetto di stima, della situazione attuale di mercato immobiliare, delle servitù attive e passive, dei valori correnti di mercato, considerato che sono stati individuati immobili consimili, proposti in compravendita e facenti parte del medesimo segmento di mercato, si è giunti alla determinazione del valore di mercato come segue: Osservazione del mercato immobiliare e scelta comparabili.

#### **1° esempio**

##### **Terratetto unifamiliare via Ponchielli 10, Binanuova, Gabbioneta-Binanuova – mq. 145**

Se sogni una vita tranquilla in uno scenario pittoresco, questa è l'opportunità che stavi aspettando! In un piccolo e riservato contesto di sole due unità abitative, immersa nell'atmosfera suggestiva di un borgo storico a ridosso del fiume Oglio, ti proponiamo una casa pronta da abitare, rifinita con gusto e attenzione. Varcando la soglia, sarai accolto da un luminoso ambiente openspace che unisce armoniosamente il soggiorno e la cucina, ideale per momenti di convivialità e relax. Salendo al piano superiore, un ampio salone con suggestive travi a vista ti offrirà uno spazio versatile da personalizzare secondo i tuoi desideri. La zona notte comprende due accoglienti camere da letto e un bagno moderno. A completare il piano superiore, un locale mansardato offre la possibilità di ricavare una terza camera da letto o uno studio, adattandosi perfettamente alle tue esigenze. Non mancano gli ampi spazi esterni accessori che rendono questa proprietà ancora più completa e funzionale. Avrai a disposizione due autorimesse, una pratica cantina per le tue scorte, un bagno esterno comodo per i momenti all'aria aperta e una legnaia. Questa casa non è solo un'abitazione, ma un vero e proprio stile di vita, dove la tranquillità del borgo si unisce alla comodità di spazi ben distribuiti e accessori.

**In vendita ad € 85.000,00 - €/mq. 585,00**

#### **2° esempio**

##### **Terratetto unifamiliare via Ponchielli 18, Binanuova, Gabbioneta-Binanuova – mq. 160**

Nel paese di Gabbioneta - Binanuova, vi presentiamo questa soluzione semi indipendente dalle ampie metrature dislocata su due livelli abitativi e dotata di locali accessori. Il piano terra si compone di ingresso in soggiorno, sala da pranzo con tinello e presenta un bagno ed una cantina collegati esternamente all'immobile ma che, con un piccolo intervento, possono diventare comunicanti con la zona giorno ampliandola ulteriormente. La casa vanta di una grande zona accessoria coperta, fruibile secondo le proprie necessità, e di un piccolo orto di pertinenza esclusiva. Dall'ingresso principale si giunge, mediante

scalinata interna, al piano primo dove un corridoio porta alle tre ampie camere matrimoniali. L'immobile, nel suo complesso, necessita di lavori di revisione e si presta a svariate metamorfosi per soddisfare la creatività del nuovo proprietario. Se stai cercando una nuova dimora dove poter personalizzare spazi e finiture a tuo piacimento e gusto questa è l'occasione che fa per te!

In vendita ad €. 19.000,00 - €/mq. 120,00

### QUOTAZIONI FIMAA

| ZONA                        | Da ristrutturare |     | 1970-1984 |     | 1985-2000 |     | 2001-2015 |      | 2016-2024 |      | AUTORIMESSE<br>(valori superiori a norma) |       | NEGOZI |      |
|-----------------------------|------------------|-----|-----------|-----|-----------|-----|-----------|------|-----------|------|---|-------|--------|------|
|                             | min              | max | min       | max | min       | max | min       | max  | min       | max  | min                                       | max   | min    | max  |
| BONEMERSE                   | 300              | 350 | 350       | 500 | 500       | 700 | 750       | 1000 | 1100      | 2000 | 8000                                      | 12000 | 400    | 1500 |
| BOSCO EX PARMBIGIANO        | 300              | 350 | 350       | 500 | 500       | 700 | 750       | 1000 | 1100      | 2000 | 8000                                      | 12000 | 400    | 1500 |
| CASANOVA DEL MORBASCO       | 300              | 350 | 350       | 500 | 500       | 700 | 750       | 1000 | 1100      | 2000 | 8000                                      | 12000 | 400    | 1500 |
| CASTELVERDE                 | 300              | 350 | 350       | 500 | 600       | 800 | 750       | 1000 | 1100      | 2000 | 8000                                      | 12000 | 350    | 1500 |
| COSTA SANT'ABRAMO           | 300              | 350 | 350       | 500 | 500       | 700 | 750       | 1000 | 1100      | 2000 | 8000                                      | 12000 | 400    | 1500 |
| DOSIMO                      | 300              | 400 | 400       | 500 | 500       | 600 | 650       | 900  | 950       | 2000 | 8000                                      | 12000 | 400    | 1500 |
| GADESCO PIEVE DELMONA       | 300              | 350 | 350       | 500 | 500       | 600 | 650       | 900  | 950       | 2000 | 8000                                      | 12000 | 400    | 1500 |
| MALAGNINO                   | 300              | 350 | 350       | 500 | 500       | 700 | 750       | 1000 | 1100      | 2000 | 8000                                      | 12000 | 400    | 1500 |
| PERSICHELLO                 | 300              | 350 | 350       | 500 | 500       | 700 | 750       | 1000 | 1100      | 2000 | 8000                                      | 12000 | 400    | 1500 |
| POZZAGLIO / CORTE DE' FRATI | 300              | 350 | 350       | 500 | 500       | 600 | 650       | 900  | 950       | 2000 | 8000                                      | 12000 | 400    | 1500 |
| SAN MARINO                  | 300              | 350 | 350       | 500 | 500       | 700 | 750       | 1000 | 1100      | 2000 | 8000                                      | 12000 | 400    | 1500 |
| SESTO CREMONESE             | 200              | 300 | 300       | 400 | 450       | 550 | 500       | 850  | 900       | 2000 | 8000                                      | 12000 | 400    | 1500 |
| SOSPIRO                     | 200              | 300 | 300       | 400 | 450       | 550 | 600       | 850  | 900       | 2000 | 8000                                      | 12000 | 400    | 1500 |
| VESCOVATO                   | 200              | 300 | 300       | 400 | 450       | 550 | 600       | 850  | 900       | 2000 | 8000                                      | 12000 | 400    | 1500 |

valori espressi in €/mq

### QUOTAZIONI AGENZIA DELLE ENTRATE

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: GABBIONETA BINANUOVA

Fascia/zona: Suburbana/BINANUOVA

Codice di zona: E1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 450                   | 650 | L                | 2,2                            | 3,1 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 400                   | 550 | L                | 2                              | 3   | L                |



**GABBIONETA BINANUOVA**  
 26030 BINANUOVA CR, ITALIA  
 Zona CASCINE E ZONA AGRICOLA

**DATI IMMOBILE**

Abitazioni tipo economici di **211 Mq Commerciali**

|                     |                               |                     |    |
|---------------------|-------------------------------|---------------------|----|
| Condizioni immobile | Discreto                      |                     |    |
| Piano               | Intero stabile fino a 3 piani |                     |    |
| Attico              | No                            |                     |    |
| Ascensore           | -                             |                     |    |
| Mq coperti          | 180                           |                     |    |
| Mq balconi          | 3                             | Mq terrazzo         | 7  |
| Mq giardino         | 160                           | Cantina             | SI |
| Soffitta            | SI                            | Box auto            | SI |
| Posto auto coperto  | SI                            | Posto auto scoperto | SI |

**VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE**

Euro  
**65.075,00**  
 Valore minimo

Euro  
**81.344,00**  
 Valore medio

Euro  
**97.613,00**  
 Valore massimo

Considerato che gli immobili comparabili in zona presentano condizioni solo in parte simili rispetto a quello periziato e constatando che:

- le quotazioni Fimaa per immobili **realizzati** a Vescovato tra il 2001 ed il 2015 sono comprese tra un minimo di €/mq. 600,00 ed un massimo di €/mq. 850,00; che gli immobili in oggetto sono ubicati in zona meno appetibile e sono parzialmente ristrutturati,
- i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate delle abitazioni civili di tipo economico **in stato normale** sono compresi tra un minimo di €/mq. 400,00 ed un massimo di €/mq. 550,00,
- le quotazioni del Borsino Immobiliare per immobili **parzialmente ristrutturati** nella zona sono compresi tra un minimo di €/mq. 310,00 ed un massimo di €/mq. 460,00,
- gli immobili in vendita in zona vanno da un minimo di €/mq. 120,00 da ristrutturare ed un massimo di €/mq. 585,00 ristrutturato ed abitabile,

si ritiene equo, per l'immobile in oggetto, adottare un valore pari a **360,00 €/mq.**



| DESTINAZIONE                               | SUPERFICI<br>LORDE (mq) | COEFFICIENTE DI<br>RIDUZIONE | SUPERFICI<br>COMMERCIALI<br>(mq) | VALORE DI<br>MERCATO €/mq | VALORE DI<br>MERCATO TOTALE |
|--|-------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Appartamento (sub. 502)                    | 90,88                   | 1,00                         | 90,88                            | 360,00                    | 32.716,80                   |
| Rustico (cantina + ripostiglio) (sub. 502) | 36,27                   | 0,25                         | 9,07                             | 360,00                    | 3.264,30                    |
| Appartamento (sub. 503)                    | 86,47                   | 1,00                         | 86,47                            | 360,00                    | 31.129,20                   |
| Terrazza (sub. 503)                        | 6,36                    | 0,25                         | 1,59                             | 360,00                    | 572,40                      |
| Balcone ingresso (sub. 503)                | 3,03                    | 0,25                         | 0,76                             | 360,00                    | 272,70                      |
| Rustico (legnaia + fienile) (sub. 503)     | 52,35                   | 0,25                         | 13,09                            | 360,00                    | 4.711,50                    |
| Androne comune (275/501)                   | 33,53                   | 0,25                         | 8,38                             | 360,00                    | 3.017,70                    |
| Cortile comune (274/501)                   | 80,20                   | 0,15                         | 12,03                            | 360,00                    | 4.330,80                    |
| Cortile e verde comune (270/501)           | 161,12                  | 0,10                         | 16,11                            | 360,00                    | 5.800,32                    |
| <b>TOTALE</b>                              | <b>550,21</b>           |                              | <b>238,38</b>                    |                           | <b>85.815,72</b>            |

Si ritiene equo un valore di mercato pari ad € 85.815,72 (euro ottantacinquemilaottocentoquindici/72)

#### VALORE IN VENDITA FORZATA

Tenendo conto del deterioramento per scarsa manutenzione, dei costi per la regolarizzazione urbanistica/catastale, degli oneri per lo sgombero, si ritengono congrue:

- una riduzione valore di mercato pari al 10%: € 85.815,72 \* 10% = 8.581,57
- una riduzione per la regolarizzazione edilizia e catastale pari ad € 2.000,00
- una riduzione per lo sgombero pari ad € 1.400,00

e, pertanto:

€ 85.815,72 -

€ 8.581,57 -

€ 2.000,00 -

€ 1.400,00 =

-----  
€ 73.834,15

VALORE IN VENDITA FORZATA ARROTONDATO AD € 74.000,00 (euro settantaquattromila/00)

#### PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 08/11/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

\* A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Esposito Paola del 17 settembre 2010 repertorio n. 40451/14384 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 8 ottobre 2010 al numero di registro generale 8855 e numero di registro particolare 5461 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.



\* a [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto amministrativo di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Cremona repertorio n. 1/794 e 3 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 2 agosto 1971 al numero di registro generale 4167 e numero di registro particolare 2953 da [redacted] [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 20 gennaio 1971, con usufrutto in favore del coniuge [redacted]

- Non si rileva accettazione.

## FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto di ricerca sono liberi da pesi oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonchè da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

**Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio Esposito Paola del 19 settembre 2011 repertorio n. 42535/16081 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 12 ottobre 2011 al numero generale 8974 e al numero particolare 1775 a favore di Veneto Banca S.c.p.a. con sede in Montebelluna (TV) C.F. 00208740266, domicilio ipotecario eletto in Montebelluna Piazza G.b. Dall'armi N.1, per capitale di € 75.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 135.000,00, durata 25 anni 1 mesi, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 20 gennaio 2012 al n. 96 di erogazione parziale
- In data 26 ottobre 2012 al n. 1180 di erogazione a saldo

**Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Unep Tribunale Di Cremona del 10 ottobre 2024 repertorio n. 3055 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 8 novembre 2024 al numero generale 9617 e al numero particolare 6973 a favore di Andor Spv S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 05428600265, a carico di [redacted]

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 28/08/2025

