

PAGINA VUOTA



Sommario:

Elenco allegati	pag.	3
Scheda sintetica	pag.	5
A. Premessa	pag.	7
B. Oggetto dell'esecuzione immobiliare	pag.	7
C. Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	7
D. Quesiti posti dal Giudice in sede di conferimento di incarico	pag.	8
E. Risposte ai quesiti	pag.	10
F. Conclusioni	pag.	24

ALLEGATI:

- All. 1) DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI
- All. 2) ESTRATTO MAPPA, PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE
- All. 3) ESTRATTO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE P.G.T.
- All. 4) ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE (1976-1983)
- All. 5) PLANIMETRIE CON STATO DI FATTO RILEVATO
- All. 6) ATTO DI PROVENIENZA
- All. 7) ESTRATTO CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CREMONA
- All. 8) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- All. 9) CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATI DI FAMIGLIA STORICI
- All. 10) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PAGINA VUOTA



SCHEMA SINTETICA

1. **Ubicazione del bene:** periferia residenziale di Crema, in Via Bramante n.116
2. **Dati Catastali attuali e tipologia beni:**
 - NCEU di Crema, Fg. 12, Mapp. 229 Sub. 3 (**abitazione 1°p**)
 - NCEU di Crema, Fg. 12, Mapp. 229 Sub. 10 (**autorimessa p.t.**)
3. **Dichiarazione corrispondenza dati catastali in Atto Pignoramento e Identificazione attuale:** verificata la corrispondenza
4. **Diritto oggetto di espropriazione:** nuda proprietà
5. **Stato di possesso, occupato:** SI, dalla proprietaria e dall'usufruttuario
6. **Presenza di rifiuti:** SI, ma non inquinanti
7. **Diritti di terzi:** SI (proprietà e usufrutto)
8. **Regolarità catastale:** SI
9. **Regolarità urbanistica:** SI
10. **Regolarità edilizia:** NO, ex DL 380/2001, ma minime e sanabili
11. **Opere abusive:** NO
12. **Censi/livelli/usi civici:** NO
13. **Spese condominiali:** arretrate NO, prossima rata di € 335,66, entro il mese di febbraio e non è stata detratta dai valori ai seguenti punti 14 e 15
14. **Valore di mercato:** € 147.000,00 (**€ 88.200,00 per la sola nuda proprietà**)
15. **Valore in vendita forzata:** **€ 76.500,00 (già detratte le spese di sanatoria)**
16. **Quote indivise:** NO, ma compresenza di usufrutto
17. **APE:** SI



PAGINA VUOTA



A. Premessa:

In data 10 ottobre 2025 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare G.O.P. Avv. Claudia Calubini, nominava il sottoscritto Arch. Mario Scaramuzza, con Studio a Crema (CR) in via G. Mazzini n°95, iscritto all'Ordine degli Architetti di Cremona al n°232 dal 1986 e all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici e Periti del Tribunale di Cremona con il n°99, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati. Contestualmente con il medesimo provvedimento veniva fissata l'udienza di comparizione delle parti presso il Tribunale di Cremona per il giorno 20 marzo 2026 alle ore 10,20. Il giuramento di rito avveniva in data 25 ottobre 2025.

B. Oggetto dell'esecuzione immobiliare:

Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo della Procedura, si rileva che il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituito da un appartamento al primo piano di un edificio condominiale e dalla relativa autorimessa situata al piano terra, con accesso dal cortile condominiale. Gli immobili si trovano nella periferia di Crema (CR), in Via Bramante al civ. n°116 e fanno parte della Procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta presso il Tribunale di Cremona al RGE 147/2025, in diritto di nuda proprietà 1/1 della Signora [REDACTED] e in regime di usufrutto 1/1 del marito, [REDACTED].

C. Svolgimento delle operazioni peritali

Ai fini dell'espletamento dell'incarico affidato, il sottoscritto procedeva con le seguenti operazioni peritali:

- richiedeva la documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Cremona per la verifica della rispondenza con la situazione rilevata e con le relative visure storiche;
- partecipava al primo accesso con il custode IVG di Crema;
- inviava la prevista comunicazione di inizio operazioni peritali alle parti attraverso i propri legali e all' occupante, [REDACTED]. Con quest'ultima concordava il 13 gennaio 2026 come data del sopralluogo con rilevazione planimetrica e fotografica, con il fine di individuare una chiara e univoca lettura delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e soprattutto in osservanza del D.P.R. 380/2001.
- svolgeva la ricerca telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per poter prendere visione delle trascrizioni relative all'immobile pignorato;
- reperiva gli Atti di compravendita dalla proprietà nel ventennio (All. n°7);
- inoltrava domanda al Comune di Crema per l'ottenimento della documentazione utile alla verifica urbanistico-edilizia del compendio da stimare;



- in data 28/01/2026 riceveva la documentazione relativa alle Autorizzazioni edilizie dal Comune di Crema (All. n°4) per accertare la corrispondenza con lo stato di fatto rilevato.
- avendo riscontrato alcune difformità dimensionali, in data 03/02/2026 procedeva alla verifica della possibilità della futura presentazione della necessaria pratica di sanatoria edilizia presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Crema,
- ha provveduto alla presentazione di nuova APE, poiché la precedente era scaduta nel 2021.
- ha provveduto alla regolarizzazione catastale secondo le attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, come richiesto dal Decreto di nomina.
- in data 19/02/2026 riceveva dall'Anagrafe del Comune di Crema i Certificati Anagrafici.

D. Quesiti posti dal Giudice in sede di conferimento di incarico:

... prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi; **a tale scopo il G.E. fornisce all'esperto espressa autorizzazione ad accedere alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e ad estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione**

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

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

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



- ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
 5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
 6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
 7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
 8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

alleghi 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;

alleghi 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.;

referisca 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.

Risposte ai quesiti formulati

E.00 "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;

- dall'esame della documentazione visionata sul fascicolo personale del Portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia, si è riscontrata la presenza di documentazione utile per la corretta determinazione della presente perizia. Dalla ricerca ventennale si sono individuati:

- l'Atto di provenienza in data 10/10/2013 - Registro Particolare 8780 Registro Generale 13330 del Notaio GIANI' TOMMASO Repertorio 90221/17796 del 04/10/2013 per mezzo del quale il Signor ██████ acquista alla Signora ██████;

- la Signora ██████ acquistava il bene con Atto del 14/01/2011 Pubblico ufficiale COPPOLA FRANCESCO Sede CASTELLEONE (CR) Repertorio n. 6002 dalla Società ██████;

- alla Società ██████ gli immobili pervennero con DECRETO del 05/06/2006, Pubblico ufficiale il GIUDICE DELL'ESECUZIONE Sede CREMA (CR) Repertorio n. 100066 – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 8141.1/2006 Reparto PI di LODI.

- Il Signor ██████ procedette ad un Atto di donazione del 25/05/2021 in favore della Signora ██████ - Registro Particolare 6454 Registro Generale 9514, Notaio SCALI ALBERTO Repertorio 1432/899 del 20/05/2021, ma questa donazione è stata resa inefficace con Annotazione n. 2300 del 24/09/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) e successiva Annotazione n. 1824 del 07/11/2024 (INEFFICACIA TOTALE).

Nel ventennio anteriore al pignoramento non sono state riscontrate successioni per causa di morte.



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, 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;

- In data 5/11/2025 veniva effettuato l'accesso all'immobile in presenza della [REDACTED] e del [REDACTED] e veniva predisposta la Relazione di primo accesso da parte del Custode, controfirmata dal sottoscritto.

E.01 "a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. Att. c.p.c.;"

Descrizione dell'immobile:

Contesto territoriale:

L'immobile si trova nella estrema periferia nord di Crema, operoso Comune in Provincia di Cremona (CR), in via Bramante civ.116, nell'omonimo tranquillo quartiere residenziale limitrofo alla storica zona industriale e direzionale ex Olivetti, ove attualmente hanno sede gli uffici della Padania Acque, il centro di smistamento



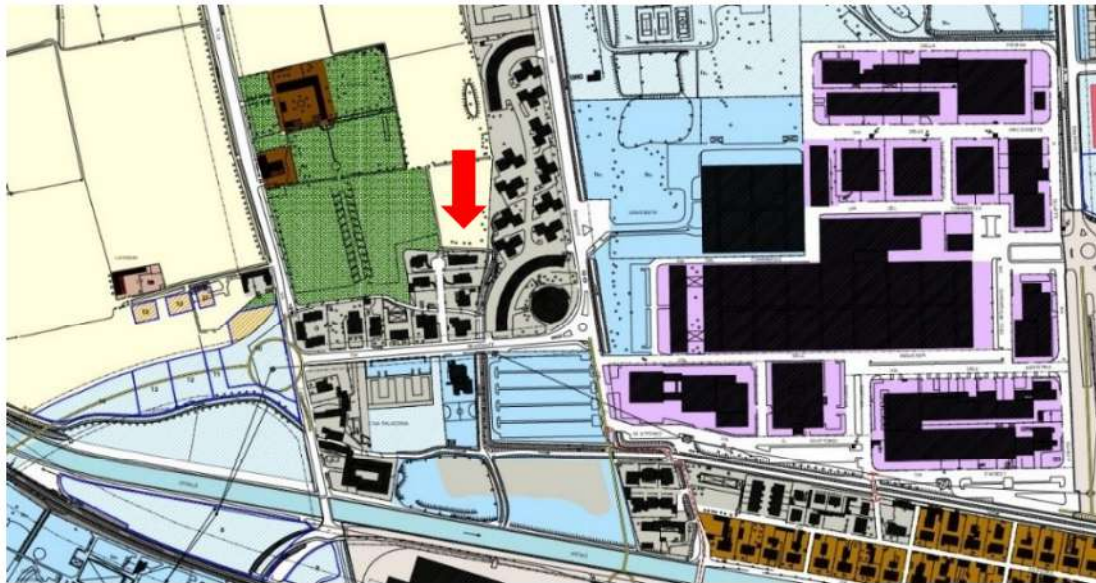
pacchi delle Poste Italiane, la sede dell'NPS di Crema, uffici amministrativi privati e molte sedi di importanti attività industriali prevalentemente nel settore cosmetico e l'Università dell'età adulta. Il collegamento con la città e con gli esercizi commerciali è comodo, a pochi minuti di automobile, ma anche a piedi e attraverso il servizio navetta con il centro città.

La Chiesa parrocchiale si trova nelle immediate vicinanze, come pure alcuni servizi di ristoro. Crema conta circa 34.000 residenti ed è un polo di attrazione economico e culturale altamente trainante nella provincia di Cremona. Sia nel territorio comunale che nei comuni limitrofi si trovano molte industrie e negozi della grande distribuzione. La città assai ben collegata con i seguenti capoluoghi lombardi attraverso le S.P. 235 e S.P. 591 e ex SS.415. Dista infatti circa 15 km da Lodi, 35 km da Bergamo, 40 km da Cremona, circa 45 km da Milano e 50 km da Pavia e Brescia.

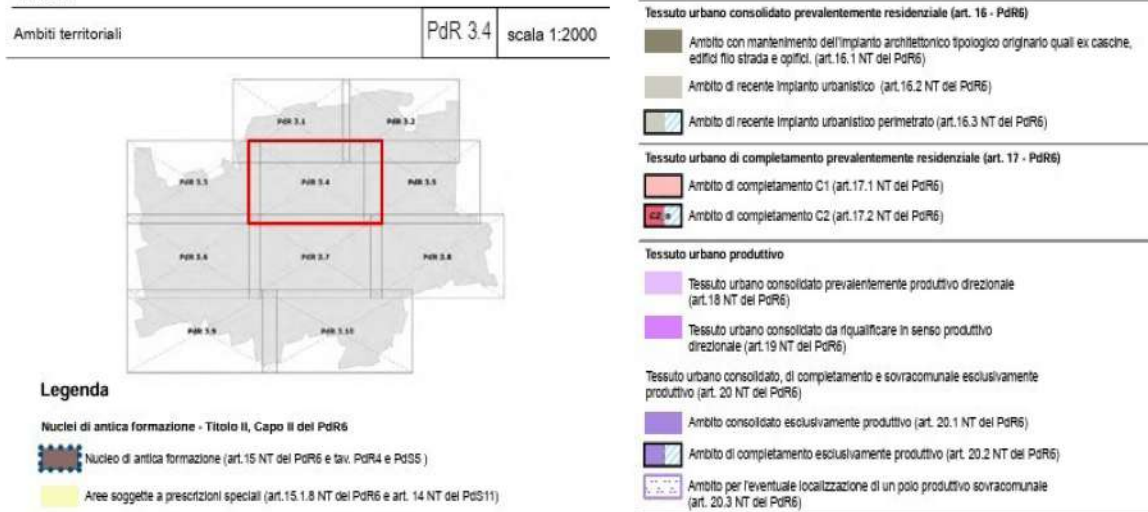


Contesto urbanistico:

Nel vigente Piano di Governo del Territorio (All. n°3), l'immobile è situato in Ambito di RECENTE IMPIANTO URBANISTICO, normato dall'Art. 16.2 NT del PdR6 come da Tav. 3.4 del PdR qui di seguito rappresentata in stralcio.



TAVOLA



Nell'"Ambito di recente impianto urbanistico" sono ammessi tutti gli interventi diretti e, nel caso specifico, gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria e di Risanamento Conservativo, per i quali sono attualmente ancora previsti sgravi fiscali statali, il recupero edilizio, per l'adeguamento energetico e per l'eliminazione delle barriere architettoniche.



Caratteristiche generali del fabbricato condominiale:

L'appartamento è situato al piano primo di una palazzina condominiale di testa ad una strada chiusa interna. È di quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo) e di nove appartamenti distribuiti per tre su ogni piano.

L'accesso al condominio avviene dal fondo strada di una via laterale alla primaria Via Bramante, al civ.116. Dalla



strada si accede all'area condominiale attraverso un cancellino pedonale coperto e anche attraverso un cancello carraio di accesso alle autorimesse.

Nel vano d'ingresso, in prossimità al cancellino pedonale, è situato il vano scala comune. Da questo si dipartono due porte laterali che conducono alle cantine private, alle autorimesse e



ad un locale comune usato come portabiciclette, carrozzine, passeggini.

L'edificio non è dotato di ascensore.

I contatori elettrici sono collocati nel sottoscala, mentre quelli di gas e acqua potabile sono posizionati in un apposito vano contro il muro esterno dell'edificio in prossimità delle autorimesse.

Il manto di copertura è interamente in lamiera di colore chiaro. È dotata di sporto di gronda in cemento armato intonacato. Lo scarico delle acque meteoriche avviene attraverso canali di gronda e tubi pluviali in rame.

L'ingresso al vano scala condominiale è chiuso da una porta alluminio e vetro. Il vano d'ingresso, come tutto il vano scala, è pavimentato in marmo di Botticino ed è presente un sottoscala chiuso con porta. La ringhiera è in ferro verniciato con corrimano in legno. Le rampe hanno larghezza di cm 100 circa. L'aspetto è tipico delle case plurifamiliari non di lusso.

Il fabbricato esternamente ha la morfologia di un edificio condominiale cittadino, con una composizione di facciata molto semplice nelle sue componenti. Le facciate sono tinteggiate con rivestimento plastico ad effetto graffiato.



Caratteristiche specifiche dell'appartamento al piano primo

L'appartamento è quasi interamente esposto a nord, con minori esposizioni ad est e sud.

È composto da tre vani più la cucina abitabile e i servizi. L'accesso avviene dal pianerottolo della scala condominiale. L'ingresso è costituito da un corridoio che disimpegna, dapprima il soggiorno con relativo balcone e in successione la cucina abitabile con uno specifico ulteriore balcone. Il soggiorno e la cucina sono collegati attraverso un passaggio dedicato e dei muretti d'arredo. Attraverso un'apertura priva di porta, posta di fronte all'ingresso, si accede a un secondo corridoio che permette la comunicazione con la zona notte: dapprima con un ampio ripostiglio finestrato e successivamente con un bagno, sempre rivolto a nord e infine a due ampie camere, delle quali una con affaccio a est e una con affaccio a sud. Quest'ultima è anche dotata di un ampio balcone.

Il soggiorno si affaccia a nord, con vista sulla verde campagna cremasca. È ben illuminato di luce naturale e ben ventilato. Le camere da letto sono ampie, ben aerate e ben illuminate di luce naturale. La pavimentazione di soggiorno, cucina, ripostiglio e corridoi è in marmette di marmo Breccia Aurora con le pareti rivestite di gesso e tinteggiate. Il bagno è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato in tinta unita scura di formato rettangolare ed è rivestito in ceramica con vivace motivo grafico floreale. È dotato di vaso e bidet in porcellana bianca di scelta commerciale e lavabo di ceramica bianca montato su mobiletto in legno laccato. La vasca da bagno è rettangolare e prefabbricata in resina. Tutte le rubinetterie sono cromate. Gli scarichi sono collegati alla fognatura comunale e l'acqua potabile proviene dall'acquedotto. Le camere sono pavimentate con parquet listellare a quadretti e le pareti e i soffitti sono rivestiti di gesso e tinteggiati con tinta chiara.

Tutti gli infissi sono in PVC, con tapparelle in pvc e zanzariere. Le porte interne sono in legno tamburato tinta noce scuro.

L'impianto elettrico è sottotraccia, dotato di accessori di accensione e alimentazione di serie commerciale con regolare differenziale e citofono (non videocitofono).

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è alimentato a gas metano, con caldaia di tipo "C" tradizionale (non condensazione). I radiatori sono in ferro con piastre preverniciate chiaro privi di valvole termostatiche.

L'Attestato di Prestazione Energetica originario, scaduto nel 2021 è stato aggiornato nel corso della presente perizia.

Non si è rilevata traccia di certificazioni impiantistiche e gli occupanti ne sono sprovvisti.

Agli dell'ufficio SUE del Comune si è rilevato il solo Certificato di Agibilità del 1975.



Caratteristiche specifiche della cantinetta

La cantinetta, ha una superficie utile calpestabile di circa mq 4 e un'altezza circa m 2,30. È situata al piano terra, nel corridoio laterale al vano scala condominiale. Si affaccia sull'esterno con finestra metallo/vetro apribile dotata di inferriata. Le pareti sono in tavolato laterizio, intonacato al rustico ed è pavimentata con battuto di cemento. È dotata di semplice portina in ferro con serratura e di impianto elettrico collegato all'appartamento.

Caratteristiche specifiche dell'autorimessa

L'ampia autorimessa ha una superficie utile calpestabile di circa mq 24 e un'altezza variabile tra i circa cm 240 sul fondo, ai cm 250 circa in prossimità dell'accesso. La pavimentazione pende leggermente ed efficacemente verso la porta basculante. Le pareti sono intonacate al rustico ed è pavimentata con battuto di cemento. È dotata di portone basculante manuale in ferro verniciato.

È dotato di impianto elettrico collegato all'appartamento.

È accessibile dal corsello carraio comune pavimentato in ghiaietto, ma la rampa di accesso alla strada è in battuto di cemento, mentre i marciapiedi sono rivestiti in lastre irregolari di porfido fugato.

Grado di manutenzione:

Edificio condominiale:

L'edificio plurifamiliare con i suoi cinquant'anni, si presenta nell'insieme esterno in uno stato non ottimale di conservazione e abbisognerebbe di interventi puntuali di manutenzione.

In modo particolare si rileva la non buona manutenzione dei frontalini intonacati dei balconi che appaiono con frequenti scrostature. Anche le relative ringhiere e protezioni metalliche hanno bisogno di verniciatura.

La copertura metallica del tetto sembra efficiente.

I cancelli d'ingresso pedonale e carraio, in modo particolare, necessitano solo di riverniciatura e la copertura del cancellino d'ingresso necessita di stuccatura e tinteggiatura.

Il vano d'ingresso e il vano scala appaiono invece di buona fattura e in buono stato di manutenzione. Anche le pavimentazioni, i rivestimenti delle pareti in marmo e legno sono di buona fattura, e la porta d'ingresso e le finestre metalliche vetrate del vano scala sono ben mantenuti.

Appartamento:

L'appartamento si mostra ben mantenuto e pulito. I pavimenti sono in buono stato di manutenzione, come pure i rivestimenti.



I sanitari ceramici del bagno, probabilmente originari del 1975, sono funzionali e in buono stato di manutenzione, come pure le relative rubinetterie cromate.

Tutti i serramenti sono conservati in modo adeguato e tutti funzionanti e in ottimo stato di manutenzione. Le porte interne appaiono in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'impianto di riscaldamento appare funzionante, come anche gli impianti idrico ed elettrico.

Cantina al piano terra:

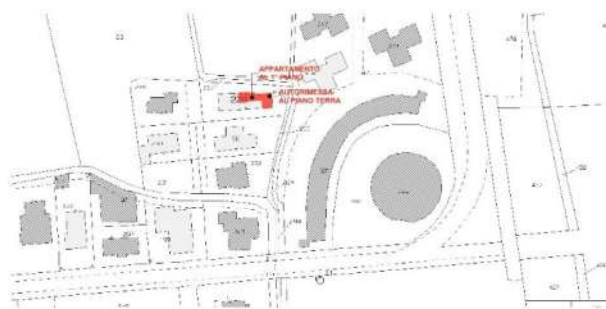
si mostra in normale stato di conservazione, data anche la funzione. La portina in ferro è funzionante e ben conservata, come pure la finestrella metallica vetrata.

L'impianto di illuminazione è funzionante. Le murature sono in buono stato di conservazione, come anche la pavimentazione in battuto di cemento.

Autorimessa al piano terra:

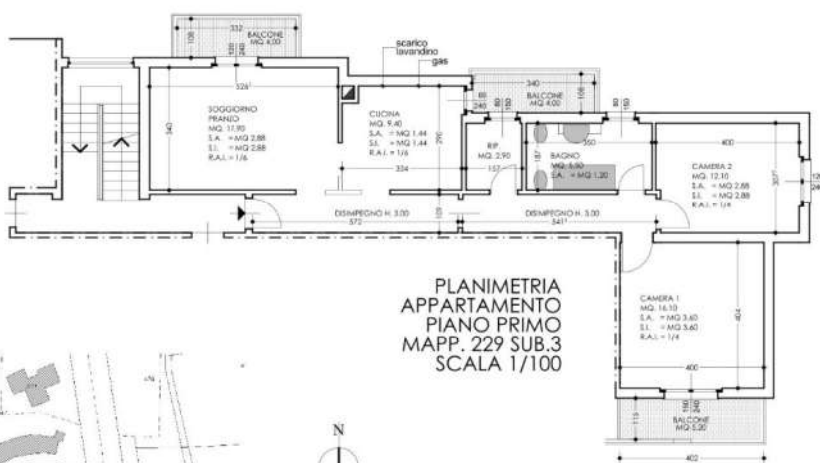
data anche la funzione si mostra in buono stato di conservazione. La basculante in ferro è funzionante e senza problemi meccanici. L'impianto di illuminazione funziona correttamente ed è funzionale. Le murature sono in stato ordinario e la pavimentazione in battuto di cemento è in buono stato manutentivo.

**STATO DI FATTO
DEGLI IMMOBILI
RILEVAZIONE
DEL 13/01/2026**



STRALCIO NCTR FG. 12, MAPP. 229
DEL COMUNE DI CREMA
SCALA 1/2000

SCARAMUZZA E ZUCCHETTI ARCHITETTI
STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA DI SCARAMUZZA E ZUCCHETTI
Via G. Mazzini n. 15, 26113 Crema (CR) - P.IVA 02642781014 - C.F. 01719181017 - Tel./Fax. 0373.64230
Mail: 0467741017 - 030.4891155 - www.scaramuzzae-zucchetti.it - info@scaramuzzae-zucchetti.it



PLANIMETRIA RILEVATA

(l'originale in scala è inserita nel fascicolo "Allegati")

Verifica della regolarità edilizio-urbanistica:

Si segnalano due pratiche edilizie trasmesse dall'Ufficio SUE del Comune di Crema, riguardanti il solo edificio condominiale nel quale insiste il compendio stimato.

- Licenza Edilizia in data 26/03/1973 a nome [REDACTED] per COSTRUZIONE USO ABITAZIONE IN VIA BRAMANTE,, posto su tre piani e relativa Abitabilità in data 8/10/1975.
- DIA prot. 2980 in data 11/08/1999, per ripasso frontalini balconi e nuova copertura in lamiera 8/10.

Dalla verifica degli Atti autorizzativi (All.3), trasmessi dall'Ufficio SUE del Comune di Crema, si è riscontrata la parziale difformità ai sensi del DPR 380/2001, come verificato a seguito della rilevazione planimetrica in data 13/01/2026. Infatti, sebbene a prima vista la disposizione dei locali sembri conforme, la rilevazione ha evidenziato la traslazione di alcuni tavolati divisorii, la nuova apertura di un passaggio tra soggiorno e cucina e l'abbassamento di circa quattro metri lineari di tavolati, tra soggiorno, cucina e ingresso. Inoltre, questa ultima operazione ha resa indispensabile una porta di separazione dal il reparto notte, per la presenza del bagno, che deve essere separato dai suddetti locali in ottemperanza al D.M. 5/7/1975.

L'abuso è sanabile poiché riguarda solo una rettifica geometrica, necessaria per l'adeguamento al già citato DPR 380/2001 e comporterà inoltre l'inserimento della necessaria porta tra zona giorno e zona notte (D.M. 5/7/1975).

Consistenza e criterio di misurazione:

la superficie lorda commerciale del compendio è ripartita in mq 93,00 di appartamento, mq 4,50 di cantinetta, mq 13,50 di balconi e mq 28.50 di autorimessa.

La misurazione è stata verificata in loco con rilevazione e stesura di planimetrie quotate, qui allegate, in scala di 1/100 (la valutazione si dovrà comunque intendere a corpo e non a misura).

La determinazione della superficie commerciale del compendio immobiliare, è basata sul Codice delle Valutazioni Immobiliari, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali esterni, calcolati però per metà spessore se posti a confine con altre proprietà. Le superfici accessorie sono state poi moltiplicate per i rispettivi "coefficienti di differenziazione".

E.02 "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.);"

Il compendio è gravato da diritto di usufrutto a favore del Signor [REDACTED].



Valore attuale dell'immobile:

Eseguite le predette verifiche in ordine al contesto urbanistico dell'immobile, al grado di conservazione, delle dotazioni tecnologiche e del sistema costruttivo, della fruibilità specifica, si prende atto che il mercato immobiliare è particolarmente attivo oggi, solo per gli edifici "ecosostenibili", ovvero a notevole risparmio energetico, mentre per quelli realizzati con sistemi tradizionali, e questo edificio rientra tra questi ultimi, risulta meno quotato. Tuttavia, in virtù di quanto sopra affermato, sia evidente che gli immobili come questo sono ormai inesorabilmente soccombenti per le regole dell'attuale mercato immobiliare, essi risultano però accessibili economicamente e possono essere successivamente resi altamente performanti dal punto di vista termico, anche con sostituzione di serramenti più performanti e isolamenti poco ingombranti ed efficienti all'interno.

Il metodo di stima adottato è di tipo comparativo, multi-parametrico ponderato.

A tale scopo, sono state prese in considerazione le quotazioni di mercato unitarie, le informazioni ottenute sulle vendite effettuate da esperti mediatori locali, ma anche direttamente ottenute da rogiti notarili di edifici analoghi stipulati negli ultimi due anni in zona. In particolare è stato individuato un immobile "qualitativamente comparabile", situato nello stesso fabbricato, al terzo piano e alienato nel mese di dicembre 2023 a 132.000,00 Euro, con appartamento identico, cantinetta e autorimessa da un solo posto auto da mq 16,00.

Le risultanze sono state anche verificate attraverso le quotazioni della Banca Dati dell'OMI, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025) e le quotazioni immobiliari del "Borsino Immobiliare". Esse sono relative agli Immobili residenziali nel Comune di Crema, i cui dati sono riassunti nelle tabelle di seguito riportate.

DAL SITO OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CREMONA

Comune: CREMA

Fascia/zona: Periferia/SANTO STEFANO - SANTA MARIA

Codice di zona: D3

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	Ottimo	1500	2200	L	6	8	L
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1400	L	5,5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	3,5	5,5	L
Box	NORMALE	750	1000	L	2,7	3,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	550	750	L	1,8	2,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	360	550	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1400	L	6	8	L



DAL SITO "BORSINO IMMOBILIARE", CON ANDAMENTO QUOTAZIONI

Quotazioni Immobiliari di Zona

Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M ² / MESE			
La fascia di prezzo è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici nella stessa zona.							
Abitazioni in stabili 1 ^a Fascia Di qualità SUPERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 1.087	Quotazione Media 1.259	Quotazione Massima 1.432	Attivo Ia Versione PRO	Valutometro PROFESSIONAL		
Abitazioni in stabili Fascia Media Di qualità NELLO STANDARD di zona	Quotazione Minima 952	Quotazione Media 1.103	Quotazione Massima 1.255	Attivo Ia Versione PRO	Valutometro PROFESSIONAL		
Abitazioni in stabili 2 ^a Fascia Di qualità INFERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 626	Quotazione Media 764	Quotazione Massima 901	Attivo Ia Versione PRO	Valutometro PROFESSIONAL		
Ville e Villini	Quotazione Minima 956	Quotazione Media 1.185	Quotazione Massima 1.414	Attivo Ia Versione PRO	Valutometro PROFESSIONAL		

I valori sopraindicati sono riferiti ad immobili di dimensione media ed in medio stato di conservazione. Non sono compresi nelle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre i valori possono variare sensibilmente anche in base alla dimensione complessiva dell'immobile. Il valore medio può essere diverso dal valore più frequente.

Andamento Quotazioni di Zona

Indice: 1^o semestre 2017 = 1



Quotazioni Immobiliari di Zona

Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M ² / MESE			
Box e Autorimesse	Quotazione Minima 750	Quotazione Media 907	Quotazione Massima 1.064	Attivo Ia Versione PRO	Valutometro PROFESSIONAL		
Posti Auto Coperti	Quotazione Minima 482	Quotazione Media 601	Quotazione Massima 719	Attivo Ia Versione PRO	Valutometro PROFESSIONAL		
Posti Auto Scoperti	Quotazione Minima 324	Quotazione Media 431	Quotazione Massima 537	Attivo Ia Versione PRO	Valutometro PROFESSIONAL		

I valori sopraindicati sono riferiti ad immobili di dimensione media ed in medio stato di conservazione. Non sono compresi nelle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre i valori possono variare sensibilmente anche in base alla dimensione complessiva dell'immobile. Il valore medio può essere diverso dal valore più frequente.

Andamento Quotazioni di Zona

Indice: 1^o semestre 2017 = 1



In considerazione delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, del contesto ambientale nel quale è inserita la proprietà immobiliare, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura, della vetustà e dell'indice di prestazione energetica, si ritiene di poter addivenire alle seguenti determinazioni di calcolo, considerando congrui i valori mercantili pari ad € 1.200,00/mq per la parte residenziale ed € 1.000,00/mq per l'autorimessa. Quest'ultimo valore unitario è stato considerato, non tanto per la qualità edilizia che è nello standard, ma per l'appetibilità in generale in zona, nonché in riferimento alla possibilità di riparo sicuro dalle dannose grandinate degli ultimi anni, per ben due autovetture.

Il valore unitario per la residenza è invece in linea con i valori medi riportati nella tabella dell'Agenzia delle Entrate di cui sopra e del "Borsino immobiliare", che qui di seguito vengono integrati riportandone i limiti minimo e massimo:

- Abitazione civile in buono stato di conservazione: da €/mq 952,00 ad €/mq 1.400,00

- Autorimessa in buono stato di conservazione: da €/mq 750,00 ad €/mq 1.064,00

In base alle superfici verificate in loco ed ai criteri di computazione delle superfici commerciali delle unità costituenti il compendio, moltiplicate per i coefficienti di differenziazione e per il valore unitario attribuito, si è proceduto al calcolo del valore attuale di mercato per comparazione dell'unità Immobiliare residenziale, con pertinenze dirette e indirette e dell'ampia autorimessa privata.

Abitazione:

Destinazione	Superfici reali in mq. (comprehensive dei muri pertinenziali)	Coefficiente differenz. ne	Sup. commerciali
Abitazione al piano primo	93,00	1,0	93,00
Balconi	13,50	0,33	4,50
Cantinetta al piano terra	4,50	0,33	1,50
Totale		mq	99,00

Superficie commerciale residenziale ragguagliata: mq 99,00

Valore di mercato unitario residenziale: €/mq 1200,00

Valore di libero mercato di abitazione a corpo € 118.800,00

Autorimessa:

Destinazione	Superficie reale in mq. (comprehensive di quota parte dei muri pertinenziali)	Coefficiente di differenz. ne	Sup. commerciale
Autorimessa con accesso diretto	28.50	1	28.50



Superficie commerciale dell'autorimessa:	mq	28,50
Valore di mercato unitario:	€/mq	1.000,00
Valore di libero mercato dell'autorimessa a corpo	€	28.500,00

Il valore stimato dell'abitazione, da considerare a corpo, è pari a € 118.800,00, mentre il valore dell'autorimessa è di € 28.500,00, per un Totale dei beni in libero mercato di € 147.300,00 arrotondabili a €147.000,00 (centoquarantasettemila).

Il valore dei beni di cui sopra, gravati da usufrutto e in vendita forzata, viene invece calcolato decurtando i seguenti importi a), b) e c):

a) la riduzione del valore del compendio gravato da diritto di usufrutto in favore dell'occupante [REDACTED].

Il calcolo è basato su di un interesse legale in vigore, pari al 2,5%, come stabilito dal D.L. 18/09/2024 n. 139 e successive integrazioni. Ne consegue che il valore viene ridotto su base tabellare con riferimento all'età dell'usufruttuario. In questo caso l'usufruttuario ha 72 anni, pertanto il valore viene ridotto del 40% come segue: €147.000,00 x (1,00-0,40)= €88.200,00;

b) la riduzione del 10% del valore di mercato per vendita forzata, pari ad € 8.820,00;

c) le spese di sanatoria, comprendenti € 516,00, quale sanzione ed € 2.500,00 di spese tecniche, per un totale di € 3.016,00 (la pratica catastale è già stata regolarizzata il 18/02/26).

d) si segnala che non vengono invece detratte le spese condominiali di € 335,66, poiché non ancora scadute, come da informazione dell'Amministratore ([REDACTED]).

Pertanto, il valore dei beni in vendita forzata che ne deriva è pari ad € 76.364,00 (€ 88.200,00 – € 8.820,00 - € 3.016,00), arrotondabile a € 76.500,00 (settantaseimilacinquecento).

Diritti di terzi:

L'immobile risulta in diritto di nuda proprietà 1/1 della [REDACTED], con usufrutto in favore del marito [REDACTED]. Al valore di mercato in libera vendita è stato infatti detratto il 40%, come da calcolo effettuato in osservanza del D.L. 18/09/2024 n. 139.

E.03 *“in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.”*

Non sussistono Contratti di affitto.

E.04 *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;

L'immobile risulta indivisibile, per sua natura e in solo diritto di nuda proprietà della [REDACTED], con usufrutto in favore del [REDACTED]

E.05 nel caso in cui si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

Non sussiste questa condizione.

E.06 a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;"

L'autorimessa non è alienabile separatamente dall'appartamento, in base alla L. 122/89, inoltre la presenza dell'autorimessa incrementa l'appetibilità della stessa parte residenziale.

E.07 a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;

Viene allegata nuova "APE" – prot. 1903500010226 in data 09/02/2026 valida sino al 09/02/2036 (All. 8). Indice di Prestazione Energetica: EP gl. nren: 354.42 kWh/m²anno, **Classe Energetica: F.**

E.08 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;"

La situazione catastale, come indicato dal quesito, è stata regolarizzata nel corso della presente perizia. Rispetto alla situazione indicata nella Relazione Notarile, nella Variazione di rettifica, in atti dal 18/02/2026 si rileva un aumento della superficie netta dell'abitazione da 90 a 93 mq, mentre rendita e classamento sono rimasti inalterati.

Identificazione catastale:

L'immobile oggetto di stima e le relative pertinenze, risultano censiti al NCEU del Comune di Crema, come da Visure catastali storiche (All. n°2), come segue:

- Abitazione: Foglio 12, Mapp.229, sub. 3, Categoria A/2, Classe 4, Vani 5, Superficie Catastale Totale: 97 m², Totale escluse aree scoperte: 93 m², Rendita € 632,66, Via Bramante n.116-piano: T-1. Diversa distribuzione degli spazi interni agli atti dal 18/02/2026.



- Autorimessa: Foglio 12, Mapp.229, sub. 10, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 26 m²
Superficie Catastale: 26 m², Rendita € 115,48, Via Bramante n.116 - piano: T. Variazione agli atti dal 20/08/2020.

Confini in senso orario:

L'appartamento posto al piano primo confina:

- a nord: con spazio aereo sul corsello carraio;
- a est: con spazio aereo sul cortile comune;
- a sud: con spazio aereo sul cortile comune e appartamento di altra proprietà;
- a ovest: con appartamento di altra proprietà, indi con vano scala comune;

L'autorimessa posta al piano terra confina:

- a nord: con corsello carraio;
- a est: con cortile comune;
- a sud: con cortile comune;
- a ovest: con autorimessa di altra proprietà

La cantinetta posta al piano terra confina:

- a nord: con corridoio comune;
- a est: con cantinetta di altra proprietà;
- a sud: con cortile comune;
- a ovest: con cantinetta di altra proprietà

E.09 a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificarne i costi per il loro eventuale smaltimento;

Non si è individuata la presenza di rifiuti speciali o pericolosi, ma solo suppellettili di uso familiare. L'autorimessa è parzialmente occupata da materiale di utilità domestica. Il costo dell'eventuale smaltimento viene stimato in € 1.300,00 comprese le imposte di legge. Tale costo non è stato decurtato dal valore di stima della presente perizia.

alleghi 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;

alleghi altresì la certificazione catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;
La documentazione è stata raccolta nel fascicolo "ALLEGATI" come dal seguente elenco:

- All. 1) DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI
- All. 2) ESTRATTO MAPPA, VISURE AGGIORNATE E PLANIMETRIE CATASTALI
- All. 3) ESTRATTO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE P.G.T.
- All. 4) ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE (1976-1983)
- All. 5) ATTO DI PROVENIENZA
- All. 6) ESTRATTO CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CREMONA
- All. 7) PLANIMETRIE ATTUALI COME DA RILIEVO DELLO STATO DI FATTO



- All. 8) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- All. 9) CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA STORICO
- All. 10) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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;

La presente "Relazione di Stima" e gli "Allegati" ad essa collegati vengono depositati, così come previsto dai nuovi ordinamenti, in formato "pdf – Acrobat Reader" a mezzo procedura informatica collegata al portale del "Processo Telematico – Servizi Online Uffici Giudiziari". Vengono altresì depositati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, in unico fascicolo, la copia cartacea di cortesia della "Relazione di Stima" e dei relativi "Allegati".

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 aderiscono 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;

Il deposito della perizia avviene per tempo rispetto all'udienza del giorno 20 marzo 2026.

informi il giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia.

Si è provveduto ad eseguire tutte le operazioni peritali, ivi compresa la presa visione dei luoghi e la loro rilevazione, senza impedimenti da parte del debitore, e con piena collaborazione del custode degli immobili.

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

L'accesso all'immobile per la rilevazione è avvenuto contattando gli occupanti.

F. Conclusioni:

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto Architetto Mario Scaramuzza, con la redazione della presente Relazione di Stima e dei relativi allegati, ritiene di aver dato risposta a quanto richiesto.

Ringraziando per la fiducia accordata, resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Crema, 20 febbraio 2026.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Mario Scaramuzza

