



geometra GIUSEPPE MARIO FERRARI

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.144/2025 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione G.O.P. avv. Nunzia Corini

Promossa da

MAIOR SPV S.R.L. e per essa dalla mandataria BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A.
Contro



RELAZIONE DI STIMA

Per i beni immobili siti in Cingia dè Botti (CR) via Caselle 63



Cremona, lì 06 marzo 2026

l'esperto Stimatore: Ferrari geom. Giuseppe Mario
Iscritto all' Albo Nazionale CTU
Tribunale di Cremona N. 225

GALLERIA VENTICINQUE APRILE,7 26100 CREMONA FRRGPP62A23D150U 00914650197
Tel. 0372 22792 fax 0372 531154 cell. 335 6003846 e.mail geoferro.cr@gmail.com





1) 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;

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;

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.;

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;





geometra GIUSEPPE MARIO FERRARI

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



PROSPETTO SUD OVEST

ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Documentazione fotografica
- Allegato n. 2 Visura catastale
- Allegato n. 3 Planimetrie catastale
- Allegato n. 4 Ispezione Ipotecaria
- Allegato n. 5 3 Ape





SCHEMA SINTETICA

1) Unità immobiliare in Cingia de Botti via Caselle, 63

2) Dati Catastali

Foglio 11 Particella 270 Subalterno 502,
Piano T-1-2, Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 11 vani Superficie 411 Mq. Rendita Euro 414,71

Foglio 11 Particella 270 Subalterno 503,
Piano T-1 Categoria A/4 Classe 1 Consistenza 4 vani, Superficie 102 Mq. Rendita Euro 109,49

Foglio 11 Particella 270 Subalterno 504
Piano T-1, Cat. C/6 Classe 1, Consistenza 188 Mq., Superficie 188 Mq. Rendita Euro 291,28

Foglio 11 Particella 270 Subalterno 505
Piano T-1, categoria A/4 Classe 1, Consistenza 4 Vani, Superficie 79 Mq. Rendita Euro 109,49

Foglio 11 Particella 270 Subalterno 501
Piano T, Bene Comune non censibile

L' area di sedime su cui insiste il fabbricato è la particella 270 Ente Urbano di Mq. 1.567

3) Si dichiara la piena corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento
con i dati di identificazione catastale

4) Quota di 80/100 di diritto di proprietà [redacted]
Quota di 20/100 di diritto di proprietà [redacted]

5) Libero

6) Presenza di rifiuti: SI

7) Diritti di terzi: no

8) Regolarità Catastale: SI

9) Regolarità Urbanistica: SI

10) Regolarità Edilizia: SI

11) Opere abusive: NO

12) Censi/livelli/usi civici: NO





- 13) Spese Condominiali: NO
- 14) Valore di Mercato: € 86.400
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 77.760
- 16) Valore Quota: No
- 17) Quote indivise: 80/100 + 20/100
- 18) APE 1903100001026
APE 1903100001126
APE 1903100001226

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 09 dicembre 2025 ed hanno riguardato un primo accesso al compendio immobiliare alla presenza degli incaricati della I.V.G. di Cremona, ma non è stato possibile eseguire il sopralluogo a causa della presenza di fitta vegetazione che impediva l'accesso, successivamente in data 16 e 27 febbraio sono stati eseguiti ulteriori sopralluoghi per le verifiche presso l'immobile oggetto di stima.

Tutto l'immobile risulta in completo stato di abbandono, inabitabile ed inagibile,

Il sopralluogo è stato eseguito all'interno dell'abitazione principale mentre sotto i portici per la presenza di porzioni di tetto pericolante è stato eseguito un rilievo fotografico utilizzando il drone. Come meglio evidenziato nelle foto il rilievo ha messo in luce il pessimo stato di conservazione della copertura che presenta in più punti vistosi cedimenti strutturali dovuti ad infiltrazioni di acqua piovana.

In data 15.11.2025 era stato fatto l'accesso presso il portale dell'agenzia delle Entrate per l'acquisizione dell'estratto di mappa, delle visure e delle planimetrie catastali dei beni indicati





nell'atto di pignoramento

In data 27 febbraio 2026 (richiesta del 26.11.2025) effettuato accesso presso ufficio
urbanistica comune di Cingia de Botti

RELAZIONE DI STIMA

- A) Foglio 11 Particella 270 Subalterno 502,
Piano T-1-2, Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 11 vani Superficie 411 Mq. Rendita Euro 414,71
- B) Foglio 11 Particella 270 Subalterno 503,
Piano T-1 Categoria A/4 Classe 1 Consistenza 4 vani, Superficie 102 Mq. Rendita Euro 109,49
- C) Foglio 11 Particella 270 Subalterno 504
Piano T-1, Cat. C/6 Classe 1, Consistenza 188 Mq., Superficie 188 Mq. Rendita Euro 291,28
- D) Foglio 11 Particella 270 Subalterno 505
Piano T-1, categoria A/4 Classe 1, Consistenza 4 Vani, Superficie 79 Mq. Rendita Euro 109,49
- E) Foglio 11 Particella 270 Subalterno 501
Piano T, Bene Comune non censibile

INTESTAZIONE

Quota di 80/100 di diritto di proprietà

Quota di 20/100 di diritto di proprietà

Confini in unico lotto

A Nord: il mapp. 462 e il mapp. 225

A Est: il mapp 226, indi dopo salto rientrante il mapp. 271

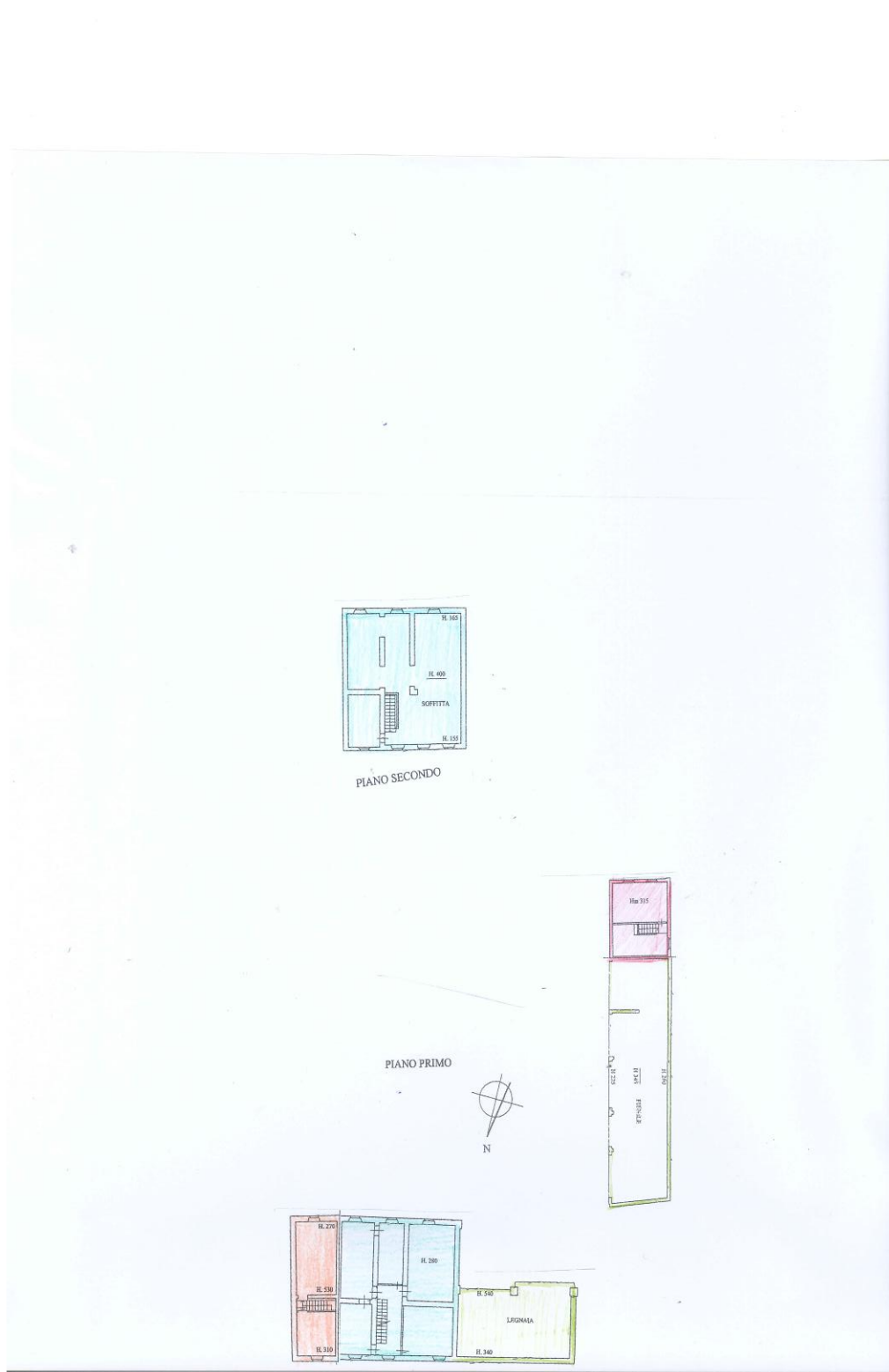
A Sud: il mapp. 271, indi dopo salto sporgente la via Caselle

A Ovest: la via Caselle, indi il mapp. 462





Piano Primo - Secondo





Il compendio immobiliare è composto principalmente da una casa padronale disposta su due piani oltre soffitta, con annesso due case coloniche.

Le strutture portanti verticali sono composte da mattoni pieni in cotto in parte intonacati, le strutture orizzontali sono costituite da solai in legno e sovrastante tavellatura, completa il fabbricato la struttura lignea di copertura a doppia falda con sovrastante manto in coppi di laterizio.

La casa padronale è stata oggetto di adeguamento igienico sanitario in forza di concessione edilizia N. 41/94 del 24.10.1994

L'abitazione sviluppantesi su due piani è dotata di riscaldamento autonomo con stufa a legna collegata a radiatori, la casa è in completo stato di abbandono

Completano il compendio immobiliare i porticati, la tettoia e la stalla, la copertura di questo corpo che si estende sul perimetro in lato nord ed ovest, presenta ampie porzioni di cedimenti strutturali dovuti a infiltrazioni di acqua, in questi ambienti, risulta molto pericoloso accedervi; pertanto, per motivi di sicurezza ci si è limitati a procedere con una visione e ripresa a mezzo di drone

STATO DI POSSESSO

L'immobile è completamente disabitato e si presenta in stato di abbandono

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

L'immobile risulta completato antecedentemente alla data di adozione del Programma di Fabbricazione approvato con Delibera Consiliare n. 16 del 27 marzo 1974.

L'edificio costruito in data anteriore sia al 01/09/1967 e sia al Programma di Fabbricazione del 1974, non necessitava di titolo abilitativo (Licenza di costruzione)

PGT Cingia dè Botti
Piano delle Regole
Art. 15 ambiti territoriali - ambito agricolo





PRESTAZIONE ENERGETICA

Si è provveduto a predisporre le attestazioni di prestazione energetica rel

APE registrato il 14/03/2026

Codice identificativo 1903100001026

Classe Energetica C

Indice Eph di prestazione energetica 128,57 kWh/mq anno

APE registrato il 14/03/2026

Codice identificativo 1903100001126

Classe Energetica G

Indice Eph di prestazione energetica 427,03 kWh/mq anno

APE registrato il 14/03/2026

Codice identificativo 1903100001226

Classe Energetica F

Indice Eph di prestazione energetica 318,11 kWh/mq anno

VALORE

Il comune di Cingia de' Botti è situato nella bassa pianura Cremonese, ad est del Capoluogo di provincia da cui dista 21 Km circa. La superficie del suo territorio è di 14,41 Km² e la quota media sul livello del mare è di circa 31 m.

La sua densità abitativa è al 31.12.2007 pari a 84,17 ab/Km² valore decisamente inferiore a quello medio provinciale che si attesta su 197,88 ab/km².

I centri abitati sono di piccole dimensioni e occupano una ridotta superficie territoriale; la vasta estensione di territorio agricolo che li connette è pressoché libera da contaminazioni di tipo infrastrutturale ed edilizio

Considerando un contesto più ampio come quello regionale, il territorio di Cingia de' Botti e dei comuni limitrofi, caratterizzato da dinamiche socioeconomiche poco vivaci e da un modello di sviluppo territoriale che vede una limitata attività di nuova edificazione unitamente al sottoutilizzo di manufatti rurali anche di certe dimensioni, è stato definito "pianura irrigua a bassa densità".

Il quadro che ne risulta è quello di un territorio con una configurazione stabile e consolidata che però ancora oggi conserva un rapporto fragile tra città e campagna.





Il metodo di valutazione applicato è Il Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato, o in alternativa nel caso di mancato reperimento di dati certi, di annunci immobiliari di beni simili offerti su libero mercato.

La presente valutazione è sostanzialmente frutto di una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico economiche.

La presente valutazione tiene pertanto conto dei valori di trasferimento in libero mercato con rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità deprezzato in ragione del 10 % in ragione della vendita forzata dell'immobile.

Considerato quanto sopra esposto, considerata la localizzazione dell'immobile le condizioni in cui si trova l'immobile pignorato, avuto notizie certe circa i valori immobiliari in attinenza con immobili consimili ed effettuate le necessarie operazioni di calcolo si ritiene equo attribuire all'immobile in oggetto la valutazione di € 150 /mq. tenendo soprattutto conto degli importanti lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione necessari per rendere agibile e abitabile l'intero compendio coinvolgendo i corpi di fabbricato attigui

CONSISTENZA

COMUNE CINGIA DE BOTTI VIA CASELLE,63

CONSISTENZE

Foglio 11 Particella 270 sub. 502

			coeff			
Piano Terra	Mq.	147,30	1	147,3		
Piano Primo	Mq.	147,30	1	147,3		
Soffitta	Mq.	147,30	0,2	29,46		
Cantina	Mq.	31,20	0,2	6,24	367,347	150 55.102,05
Cantina	Mq.	29,90	0,2	5,98		
Legnaia	Mq.	60,00	0,2	12		
Portico	Mq.	63,80	0,2	12,76		
Area scoperta	Mq.	63,07	0,1	6,307		





geometra GIUSEPPE MARIO FERRARI

Foglio 11 Particella 270 sub. 503

stalla	Mq.	129,00	0,2	25,8			
fenile	Mq.	129,00	0,2	25,8			
portico	Mq.	202,00	0,15	30,3			
portico	Mq.	125,40	0,15	18,81			
					107,354	150	16.103,10
portico	Mq.	10,30	0,15	1,545			
concimaia	Mq.	40,69	0,1	4,069			
forno	Mq.	10,30	0,1	1,03			

Foglio 11 Particella 270 sub. 504

piano terra	Mq.	58,00	0,5	29			
					58	150	8.700,00
piano primo	Mq.	58,00	0,5	29			

Foglio 11 Particella 270 sub. 505

piano terra	Mq.	43,80	0,5	21,9			
					43,8	150	6.570,00
piano primo	Mq.	43,80	0,5	21,9			

SOMMANO € 86.475,15

Arrotondato a € 86.400

Valore vendita forzosa € 77.760





geometra GIUSEPPE MARIO FERRARI

FORMAZIONE DI LOTTI

Pur essendo divisibile non si ritiene conveniente procedere con la formazione di ulteriori lotti

PRESENZA DI RIFIUTI

Dal sopralluogo effettuato è emerso un completo stato di abbandono, caratterizzato da pessime condizioni igienico sanitarie, l'immobile necessita di importanti interventi di ristrutturazione prima del suo utilizzo, vista la difficoltà di accesso ad alcune zone non è possibile escludere la presenza di rifiuti pericolosi o speciali, ritenendo che gli stessi siano smaltibili presso discariche autorizzate nell'ambito di lavorazioni di cantiere ritenute indispensabili per la messa in sicurezza dell'intero compendio immobiliare.

Cremona, lì 18 marzo 2026

