

TRIBUNALE DI CREMONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 41/2025 R.G.E.**

**Giudice: G.O.P. Avv. Lucia Valla**

Promossa da

R.O.A.L. S.R.L.

contro

**RELAZIONE di STIMA**

per i Beni Immobili siti in Cremona (CR) in Via Architetti Gabriele e Francesco Dattaro n.1-1/C



Cremona, li 10/11/2025

L'esperto Stimatore: **Geom. Bassi Luigi**

Iscritta/o all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 120



## SOMMARIO

<b>QUESITO .....</b>	<b>4</b>
<b>PREMESSA E FORMAZIONE LOTTI .....</b>	<b>5</b>
<b>LOTTO 1 .....</b>	<b>6</b>
ELENCO ALLEGATI.....	6
SCHEDA SINTETICA.....	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	7
<b>RELAZIONE DI STIMA.....</b>	<b>8</b>
IDENTIFICAZIONE.....	8
STATO DI POSSESSO .....	10
DESCRIZIONE .....	10
REGOLARITA' CATASTALE.....	11
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	11
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' .....	12
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI .....	12
SPESE CONDOMINIALI .....	12
PRESENZA DI RIFIUTI .....	12
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	13
VALORE .....	13
VALORE DI MERCATO .....	13
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	15
QUOTE INDIVISE .....	15
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI .....	15
FORMAZIONE DI LOTTI.....	15
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	15
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	15
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	16
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	16
<b>LOTTO 2 .....</b>	<b>17</b>
ELENCO ALLEGATI.....	17
SCHEDA SINTETICA.....	18
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	18
<b>RELAZIONE DI STIMA.....</b>	<b>19</b>
IDENTIFICAZIONE.....	19
STATO DI POSSESSO .....	21
DESCRIZIONE .....	21
REGOLARITA' CATASTALE.....	22
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	23
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ.....	23
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI .....	24



SPESE CONDOMINIALI .....	25
PRESENZA DI RIFIUTI .....	25
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	25
VALORE .....	25
VALORE DI MERCATO .....	25
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	27
QUOTE INDIVISE .....	27
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI .....	27
FORMAZIONE DI LOTTI.....	27
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	27
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	28
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	28
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	28
CONCLUSIONI.....	28



## 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. e pubblicati sul sito web del Tribunale:**

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. 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.;
4. 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:
  - a. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
  - b. 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;
5. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
6. 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;
7. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
8. 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;
9. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;



alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;  
provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;  
riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;  
formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;  
contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

## **PREMESSA E FORMAZIONE LOTTI**

Trattandosi di beni funzionalmente indipendenti ubicati all'interno del medesimo comparto condominiale in posizioni tra loro ben distinte (n.1 cespite al piano interrato e n.1 cespite al piano terreno) il sottoscritto, per interesse e maggior profitto della procedura intende dividere i beni in più lotti rifacendosi al seguente ordine:

- **LOTTO 1** – Unità immobiliare – Autorimessa ubicata al piano Interrato (S1) catastalmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Cremona, foglio 36, particella 213, subalterno 29.
- **LOTTO 2** - Unità immobiliare – Autorimessa ubicata al piano Terreno (T) catastalmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Cremona, foglio 36, particella 213, subalterno 58.



# LOTTO 1



## ELENCO ALLEGATI

Allegato n°	Titolo	n° pagine
1	Indice	1/1 (1)
2	Fotografie Aeree	2/4 (3)
3	Documentazione catastale: estratto della mappa, planimetria catastale e visura	5/11 (7)
4	Ispezione ipotecaria – fg.36, particella 213, subalterno 29	12/13 (2)
5	Atto di provenienza – notaio Manfredo Ferrerio, rep. nn. 69804/8656 del 06/10/2001	14/25 (12)
6	Inquadramento urbanistico – Estratto del Piano di Governo del Territorio	26 (1)
7	Provvedimenti Autorizzativi	27/44 (18)
8	Rilievo geometrico – stato attuale dei luoghi	45 (1)
9	Spese di esercizio condominiali (esercizi 23/24, 24/25 e previsionale 25/26)	46/59 (14)
10	Documentazione fotografica	60/64 (5)
11	Certificati anagrafici dell'esecutato – Certificato di residenza e stato di famiglia	65 (1)
	Tot. Pag. allegate	65/65 (65)
	Tot. Foto	8



## SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Comune di Cremona, Via Architetti Gabriele e Francesco Dattaro n.1
- 2) Dati catastali e tipologia beni: Comune di Cremona, fg.36, particella 213, subalterno 29 – zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale: 24 m<sup>2</sup>, rendita € 93,27, via architetti Gabriele e Francesco Dattaro n. 1, p. S1
- 3) Si dichiara la rispondenza dei dati catastali indicati in atto di pignoramento con i dati catastali presenti in atti;
- 4) Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà 1/1 del soggetto esecutato, [REDACTED]
- 5) Stato di Possesso, Occupato: SI - occupato dal debitore
- 6) Presenza di rifiuti: NO
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: SI
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10) Regolarità Edilizia: SI
- 11) Opere abusive: NO
- 12) Censi/livelli/usi civici: NO
- 13) Spese condominiali: SI
- 14) Valore di Mercato: 24.000,00 €
- 15) Valore in Vendita Forzata: 20.500,00 €
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE, classe: **esente dall'obbligo di certificazione energetica ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera e) del D. Lgs. n. 192/2005**

### Descrizione sintetica:

in Cremona, via Architetti Gabriele e Francesco Dattaro n.1, piena proprietà della quota 1/1 di autorimessa posta al piano interrato del condominio denominato "Condominio Dattaro", catastalmente censito sul fg. 36 col mappale 213 sub. 29, cat. C/6. L'immobile risulta attualmente utilizzato dal debitore. Dalle risultanze urbanistiche e catastali non sono emerse irregolarità.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito di incarico il Perito ha eseguito le seguenti operazioni:

**Data del sopralluogo** – sopralluogo effettuato in data 15/09/2025 alle ore 9:00 alla presenza dell'esecutato [REDACTED];

**Data della valutazione** – 10/11/2025;

**In data 16/07/2025** – accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratto di mappa, visura e la planimetria catastale del ben indicato nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita;

**In data 04/08/2025** – richiesta di copia atti di provenienza del bene oggetto di procedura esecutiva presso lo studio notarile del dott. Ferrerio, con rilascio degli stessi per le vie brevi in data 15/09/2025;

**In data 05/08/2025** – richiesta di certificati anagrafici del soggetto esecutato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Cremona con rilascio degli stessi in data 06/08/2025;



In data 13/08/2025 – richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Cremona per i provvedimenti edilizi con rilascio degli stessi in data 09/10/2025;

In data 24/10/2025 – richiesta di specifiche condominiali allo studio Orlandoni – amministrazioni condominiali con inoltro della documentazione in data 06/11/2025;

## RELAZIONE DI STIMA

### IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in comune di Cremona (CR);

**Autorimessa:**

**Fg. 36, particella 213 subalterno 29 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza mq 21 – indirizzo: Via Architetti Gabriele e Francesco Dattaro n.1 Piano S1 – Rendita € 93,27.**

CONFINI, non presenti nell'atto di Pignoramento;

CRONISTORIA CATASTALE, non presenti nell'atto di Pignoramento;

Identificazione attuale

Catasto Fabbricati, in comune di Cremona (CR)

**Autorimessa:**

**Fg. 36, particella 213 sub. 29, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 24 m<sup>2</sup>, rendita 93,27 €, via Architetti Gabriele e Francesco Dattaro n.1, piano S1;**

CRONISTORIA CATASTALE,

**Situazione dell'unità immobiliare dal 22/05/1990**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT. CATASTALE	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	DATI DERIVANTI DA
36	718		2	C/2	1	473 m <sup>2</sup>	L. 3.831	VARIAZIONE del 22/05/1990 in atti dal 28/10/1994 FRAZIONAMENTO, AMPLIAMENTO E CLS. (n. 1319.1/1990)
	214							
	212							
	213							

**Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/1990**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT. CATASTALE	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	DATI DERIVANTI DA
36	213		2					ISTRUMENTO(ATTO PUBBLICO) del 22/12/1990 in atti dal 28/10/1994 COMPRAVENDITA (n. 1699.1/1991)
	718							
	214							
	212							



**Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/1994**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT. CATASTALE	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	DATI DERIVANTI DA
36	213		2	F/1				VARIAZIONE del 17/03/1994 in atti dal 28/10/1994 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 4059.1/1994)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 22/10/1994**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT. CATASTALE	CLASSE	CONSISTENZA A	RENDITA CATASTALE	DATI DERIVANTI DA
36	213	29	2	C/6	4	21 m <sup>2</sup>	Euro 93,27 L. 180.600	VARIAZIONE del 22/10/1994 in atti dal 29/10/1994 N.C. SU AREA URBANA (n. 12531.2/1994)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/2013**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT. CATASTALE	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	DATI DERIVANTI DA
36	213	29	2	C/6	4	21 m <sup>2</sup>	Euro 93,27	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/10/2013 Pratica n. CR0080484 in atti dal 03/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 16864.1/2013)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/2014**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT. CATASTALE	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	DATI DERIVANTI DA
36	213	29	2	C/6	4	21 m <sup>2</sup>	Euro 93,27	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/10/2014 Pratica n. CR0077686 in atti dal 03/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30750.1/2014)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT. CATASTALE	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERF. CATASTALE	RENDITA CATASTALE	DATI DERIVANTI DA
36	213	29	2	C/6	4	21 m <sup>2</sup>	Totale: 24 m <sup>2</sup>	Euro 93,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**CONFINI:**

- a **Nord** autorimessa di altre ragioni – mappale 213/parte;
- ad **Est** corridoio comune – mappale 213/parte;
- a **Sud** autorimessa di altre ragioni – mappale 213/parte;
- ad **Ovest** corsello di manovra comune – mappale 213/parte.



## STATO DI POSSESSO

L'esecutato risulta in possesso della piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'immobile attualmente è utilizzato dal debitore.

La custodia giudiziaria degli stessi è stata affidata ad IVG Cremona con decreto del Giudice del 14/07/2025.

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia consiste in un locale autorimessa posto al piano interrato (S1) inserito all'interno di fabbricato Condominiale denominato "Condominio Dattaro" ubicato a Cremona, via Architetti Gabriele e Francesco Dattaro.

L'edificio, con accesso pedonale dal civico 1 ed accesso carraio al civico 1/c della predetta via, è localizzato a Nord/Ovest rispetto al centro storico cittadino, quartiere Risorgimento - Sant'Ambrogio - Incrociatello - via Sesto (fonte Comune di Cremona – documento "ELENCO VIE E NUMERI CIVICI CHE APPARTENGONO ALLA SUDDIVISIONE COMITATI\_QUARTIERE. IN DATA 22-01-2016") in prossimità della direttrice ferroviaria Milano – Mantova e nelle vicinanze dell'intersezione con la pubblica via Bergamo, tra le principali direttrici extraurbane che dal circondario penetrano all'interno del perimetro urbano del Capoluogo di Provincia. Dal punto di vista urbanistico il compendio è azzonato nel vigente Piano di Governo del Territorio in "Ambiti di seconda espansione – CER.2" disciplinato dall'art. 21 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Il Condominio si presenta come il risultato dell'unione di due volumi tra loro tipologicamente differenti: al centro del lotto si sviluppa il complesso vero e proprio, sviluppato su 5 piani fuori terra ed uno interrato con tipologia "a pilotis", mentre l'adiacente corpo di fabbrica in lato meridionale, si articola in un solo piano fuori terra ed interamente destinato ad autorimesse, in aderenza al tracciato della predetta linea ferroviaria; l'unione tra i due volumi è garantita dalla copertura praticabile del volume più basso che, collegata con le unità immobiliari abitative del corpo principale, definiscono spazi pertinenziali ed esclusivi utilizzati a terrazza.

Il compendio nella sua interezza è stato edificato nei primi anni '90 del secolo scorso: i livelli abitativi sopra suolo sono caratterizzati da una struttura portante intelaiata a travi e pilastri in c.a. mentre il piano terreno e interrato sono perimetrati da murature continue portanti in medesimo materiale; i solai interpiano sono realizzati in laterocemento, i tamponamenti esterni parte in laterizio ordinario (piani abitativi fuori terra) e parte in blocchi di calcestruzzo cellulare (locali accessori al piano terreno e interrato), sporti e gronde in cemento armato, copertura a tetto in tegole piatte, lattoneria preverniciata color testa di moro e facciate esterne complessivamente tinteggiate.

Il palazzo è dotato al piano terreno di n.2 vani scala principali con ascensore che conducono tanto ai soprastanti livelli residenziali quanto al sottostante piano accessorio; l'accesso al piano garages – S1 è altresì garantito da una scala di servizio mono-rampa in lato di Nord con andamento parallelo ad una rampa di dimensioni ben superiori per la circolazione veicolare.

L'area esterna, con estensione senza soluzione di continuità anche al di sotto del portico condominiale al piano terreno, è contraddistinta da masselli di cemento autobloccante in tutta la sua estensione, intervallata nell'area di accesso da porzione in battuto di cls frattazzato oltre che da griglie a terra di areazione collocate in prossimità dei corselli carrai sottostanti; completa lo spazio aperto una modesta aiuola a verde lungo in confine a Nord con ragioni di altre proprietà – mappale 716 del foglio 36. I confini dell'intero compendio sono definiti da muri/muretti in blocchi di calcestruzzo cellulare di differenti altezze talvolta alternati da profili in ferro a disegno semplice.



Il cespite oggetto di procedura si colloca al piano interrato del fabbricato condominiale principale, con accesso dall'andito carraio fronteggiante la via Architetti Dattaro e da successiva rampa carraia delle dimensioni di circa 4,50 posizionata in lato di Nord: pavimentata in battuto di calcestruzzo e contenuta da murature in calcestruzzo armato gettato in opera lasciate "al rustico" consente un agevole accesso al livello sottosuolo. Il raggiungimento dell'autorimessa è consentito mediante corsello carraio di generose dimensioni, circa 5,70 ml mentre l'accesso al garage è garantito da una serranda a basculante in lamiera zincata con azionamento manuale.

Il locale, perimetrato da murature di tamponamento su 3 dei 4 lati, si presenta non intonacato e solamente tinteggiato, eccezion fatta per il soffitto, quest'ultimo finito al civile e tinteggiato color bianco neutro.

La dotazione impiantistica si limita al solo impianto elettrico.

Lo stato manutentivo del bene risulta buono, non si ravvisano criticità strutturali e la qualità delle finiture presenti risulta coerente con la destinazione d'uso del locale.

Le risultanze catastali ed urbanistiche se rapportate allo stato di fatto dei luoghi non rilevano difformità tali da rendere necessarie pratiche di regolarizzazione catastale (pratica di accatastamento – DOCFA) ed urbanistica (pratica di sanatoria).

La superficie lorda commerciale complessiva risultante è di 26,95 m<sup>2</sup> a fronte di una altezza interna rilevata di ml. 2,90.

Precisazioni tecniche

STATO MANUTENTIVO: **Buono**

CONTESTO URBANO: **Residenziale**

CONTESTO URBANISTICO: **PGT vigente – zona CER.2" – Ambiti di seconda espansione**

REGOLARITA' CATASTALE: **SI**

REGOLARITA' URBANISTICA: **SI**

REGOLARITA' EDILIZIA: **SI**

## REGOLARITA' CATASTALE

La planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cremona, Ufficio Provinciale – Territorio, servizi Catastali n. 12531.2/1994 del 22/10/1994 risulta coerente con lo stato attuale rilevato dei luoghi e per tali ragioni **si attesta la piena regolarità catastale** del bene oggetto di procedura.

## REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

L'esperto, visionato i luoghi ed eseguita la verifica tecnico-urbanistica presso gli archivi del Comune di Cremona, ha accertato che il compendio ove è inclusa l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Domanda di autorizzazione edilizia presentata in data 04/01/1991 per "eseguire opere consistenti in: costruzione recinzione in blocchi di cemento prefabbricati"; provvedimento rilasciato dal Comune di Cremona – Settore Urbanistica Autorizzazione Grande n. 0245/B posizione 01018-91 in data 13/05/1991;
- Domanda di autorizzazione edilizia presentata in data 02/04/1991 per "eseguire opere consistenti in: STRAORDINARIA MANUTENZIONE: scavo di sbancamento generale e realizzazione di muro interrato di contenimento – DEMOLIZIONE: demolizione del corpo basso posto lungo il confine NORD-



OVEST e del corpo posto in confine sud parallelo alla ferrovia – in (02220) Via Fratelli Dattero – (F.36 mapp. 212 – 213 – 214 – 718) zona urbanistica B1.”; provvedimento rilasciato dal Comune di Cremona – Settore Urbanistica Autorizzazione Grande n. 0309/B posizione 19643-91 in data 17/06/1991;

- Domanda di Concessione Edilizia presentata in data 24/10/1990 per “*eseguire opere consistenti in: demolire edificio esistente sul map.212, demolire parzialmente quello esistente sul mapp.214, costruzione fabbricato articolato su piano interrato – terreno – primo – secondo – terzo e quarto in (02220) via F.lli Dattero (F.36 mapp. 212 – 213 – 718) zona urbanistica B1*” provvedimento rilasciato dal Comune di Cremona – Settore Urbanistica Concessione n. 0037/A posizione 55824-90 in data 06/07/1991;
- Domanda di Concessione Edilizia presentata in data 27/01/1994 per “*eseguire opere consistenti in: ridistribuzione interna, modifica prospetti, incremento superficie dei box interrati e di quelli siti al piano terreno - in (02220) via F.lli Dattero (F.36 mapp. 212 – 213 – 718) zona urbanistica B1*” provvedimento rilasciato dal Comune di Cremona – Settore Urbanistica Concessione n. 0220/A posizione 04991/94 in data 08/09/1994;
- Dichiarazione di Inizio Lavori presentata in data 01/10/1991 assunto con prot. 56734 del 02/10/1991 (data inizio lavori dichiarata 30/09/1991);
- Dichiarazione di Fine Lavori presentata in data 29/06/1994 prot. n. 38300 del 01/07/1994 (data fine lavori dichiarata 29/06/1994);
- Richiesta Certificato di Agibilità prot. 36981 del 24/06/1996 presentata in data 21/06/1996.

## **OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'**

Gli esiti della ricerca urbanistica riportati nel precedente paragrafo di cui alla richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Cremona – rilascio in data 09/10/2025, riportano una situazione coerente con lo stato rilevato dei luoghi e per tali ragioni **si attesta la piena regolarità urbanistica** del bene oggetto di procedura.

## **CENSI, LIVELLI, USI CIVICI**

I beni non sono gravati da censi, livelli, usi civici.

## **SPESE CONDOMINIALI**

L'unità immobiliare oggetto di procedura è inserita all'interno del “Condominio Dattaro”, con sede a Cremona in Via Architetti Gabriele e Francesco Dattaro, 1, codice fiscale 93025650198.

Al medesimo cespite competono 4,20 millesimi di proprietà condominiale.

Le spese condominiali, ordinarie e straordinarie, relative all'esercizio 2023/24 (bilancio consuntivo) ammontano a € 108,98, quelle relative all'esercizio 2024/25 (bilancio consuntivo) ammontano a € 95,78, e risultano interamente versate con un credito a favore dell'esecutato pari ad € 6,48.

Per quanto attiene l'esercizio 2025/26 (bilancio previsionale) sono state attribuite all'immobile, spese ordinarie e straordinarie, per € 118,68.

Si dà atto quindi dell'assenza di debiti nei confronti del Condominio.

## **PRESENZA DI RIFIUTI**

Allo stato attuale dei luoghi, all'interno del bene oggetto di perizia, sono stati rinvenuti oggetti e materiali di varia natura (attrezzatura edile e varie) appartenenti al soggetto esecutato che ne fa attualmente pieno utilizzo.



## PRESTAZIONE ENERGETICA


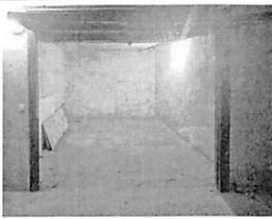


Immobile esente dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera e) del D. Lgs. n. 192/2005, in quanto non destinato alla permanenza di persone e il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici "[...] sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici – gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, quali box, cantine, **autorimesse**, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, resta fermo in ogni caso quanto previsto in materia di integrazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici negli edifici secondo quanto previsto al decreto di cui all'articolo 4, comma 1 [...]"

## VALORE

### VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili di cui alla presente il tecnico esperto ha ritenuto opportuno procedere mediante il "Market Comparison Approach - MCA" (metodo del confronto di mercato), ovvero confrontando l'immobile oggetto di stima (definito quale "subject – soggetto") con immobili di caratteristiche similari e posti in aree limitrofe (definiti quali "comparables – comparabili").

Per la scelta dei comparabili e la loro relativa valorizzazione il perito ha adottato una metodologia di valutazione di tipo comparativo; in considerazione della tipologia di immobile (autorimessa inserita in contesto condominiale in buone condizioni manutentive) nonché della stagnazione del locale mercato immobiliare, caratterizzato da una scarsa offerta ed una modesta domanda, sono stati presi in esame quali "comparabili" cespiti con caratteristiche simili a quanto oggetto della presente valutazione, derivanti dalla pubblicitica delle offerte immobiliari, opportunamente ribassate del 5% del valore in virtù della "trattativa economica attesa" in libero mercato.

Comparabile	Unita A	Unita B	Unita C	Unita D
Immagine				
Descrizione	Autorimessa doppia in larghezza, piano interrato di fabbricato condominiale.	Autorimessa doppia in profondità, piano terreno di fabbricato condominiale.	Autorimessa doppia in profondità, piano terreno di fabbricato condominiale.	Autorimessa singola in corpo di fabbrica disgiunto.
Ubicazione	Via Fabio Filzi n. 60, Cremona (CR)	Via Carlo Darlerio, Cremona (CR)	Via Fabio Filzi n. 10, Cremona (CR)	Via Alfredo Galletti, Cremona (CR)
Prezzo richiesto	€ 25.000,00	€ 18.000,00	€ 31.000,00	€ 19.000,00
Fonte	Annuncio immobiliare Casa Tecnorete (presente sul portale immobiliare.it) aggiornato al 17/07/2025	Annuncio immobiliare Agenzia Abitat (presente sul portale immobiliare.it) del 30/06/2023	Annuncio immobiliare Agenzia Abitat (presente sul portale immobiliare.it) del 12/06/2025	Annuncio immobiliare Agenzia Il Torrazzo (presente sul portale immobiliare.it) del 18/10/2025



<b>Consistenza</b>	Locale principale (autorimessa) 40 m <sup>2</sup>	Locale principale (autorimessa) 28 m <sup>2</sup>	Locale principale (autorimessa) 38 m <sup>2</sup>	Locale principale (autorimessa) 18 m <sup>2</sup>
<b>Classe energetica</b>	/	/	/	/
<b>Superficie Lorda Commerciale</b>	40,00 m <sup>2</sup>	28,00 m <sup>2</sup>	38,00 m <sup>2</sup>	18,00 m <sup>2</sup>

A seguito dell'individuazione di idonei comparabili, per una corretta applicazione del metodo MCA sono state attuate idonee e sistematiche "armonizzazioni" dei prezzi rilevati, in funzione delle caratteristiche degli immobili posti a confronto con i cespiti oggetto di stima.

Qui di seguito l'applicazione del metodo MCA e del sistema di stima:

#### 1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Unità				Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	Unità D	
Prezzo totale PRZ (euro)	23 750,00	17 100,00	29 450,00	18 050,00	?
Data DAT (mesi)	-4	-29	-5	-1	0
Autorimessa AUT (m <sup>2</sup> )	40,00	28,00	38,00	18,00	26,00
Livello di finitura, dotazione impiantistica e manutenzione FIN (n) (5=molto alto; 4=alto; 3=medio 2=medio-basso; 1=basso)	2	2	4	3	3
Posizione (4=centrale; 3=semi-centrale; 2=semi-periferico; 1=periferico)	2	2	2	3	3
Superficie lorda commerciale (m <sup>2</sup> )	40,0	28,0	38,0	18,0	26,0

#### 2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO

##### 2.1 INDICI TIPOLOGICI

Indice e informazione	Importo
AUT/AUT	1,00

##### 2.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,005
p(AUT)/p(AUT)	1,00
Livello di finitura, dotazione impiantistica e manutenzione FIN	0,20
Posizione POS (€)	0,25

#### 3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...)A	p(...)B	p(...)C	p(...)D
p(DAT) (€/mese)	-9,90	-7,13	-12,27	-7,52
p(AUT) (€/m <sup>2</sup> )	593,75	593,75	593,75	593,75
p(FIN) (€/n)	4 750,00	3 420,00	5 890,00	3 610,00
p(POS) (€/n)	5 937,50	4 275,00	7 362,50	4 512,50

#### 4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Unità D
PRZ (euro)	23 750,00	17 100,00	29 450,00	18 050,00
DAT (mesi)	-39,58	-206,63	-61,35	-7,52
AUT (m <sup>2</sup> )	-8 312,50	-1 187,50	-7 125,00	4 750,00
FIN (n)	4 750,00	3 420,00	-5 890,00	0,00
POS (n)	5 937,50	4 275,00	7 362,50	0,00
Prezzi corretti (euro)	26 085,42	23 400,88	23 736,15	22 792,48

#### 5. VALORE CORRETTO DI STIMA

Valore di stima del Subject - Soggetto (S) - (€)	€ 24 003,73
Differenziale fra valore massimo e minimo (%)	12,6%
Valore arrotondato	€ 24 000,00



### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

In considerazione di quanto sopra indicato, l'esperto ritiene dunque di poter attribuire al bene immobile oggetto di procedura un valore di mercato di € 24.000,00 (euro ventiquattromila/00), pari a 890,54 €/m<sup>2</sup> di superficie lorda commerciale.

Il differenziale fra il valore massimo ed il valore minimo riferito ai valori medi corretti è del 12,6%, risultato in linea con quanto ordinariamente ammissibile (10% ± 5%).

### **VALORE IN VENDITA FORZATA**

In funzione del regime forzato della futura vendita si ritiene opportuno adeguare il valore di mercato sopra ricavato, attribuendo una detrazione derivante dai maggiori oneri connessi ad una vendita forzata (asta); tale previsione può realizzarsi con l'applicazione di una detrazione forfettaria di € 3.500,00, pari a circa il 15% del prezzo stimato.

Per tutto quanto sopra relazionato l'esperto ritiene congruo attribuire all'autorimessa oggetto di procedura un valore finale in vendita forzata di € 20.500,00 (euro ventimilacinquecento/00);

### **QUOTE INDIVISE**

Diritti e oneri reali: piena proprietà 1/1 del soggetto esecutato, [REDACTED]

### **COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI**

L'immobile periziato è in piena proprietà 1/1 del soggetto esecutato, in regime di separazione dei beni.

### **FORMAZIONE DI LOTTI**

Il presente bene costruisce il LOTTO 1 dei n.2 lotti inizialmente formati.

### **PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO**

Dal ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- [REDACTED] per la quota 1/1 di piena proprietà in forza di:  
Atto di compravendita a rogito dott. Manfredo Ferrerio, notaio in Piacenza (PC), in [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];

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

Dalle verifiche effettuate dal perito non sono emerse formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.



## FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** iscritta, a Cremona, in data 3 ottobre 2017 ai nn 8.008/1.206 a favore della "AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE" con sede in Roma (RM) codice fiscale n. 13756881002, domiciliata in via Fabio Filzi 40/F – Cremona (CR), in forza di atto emesso da "Agenzia delle Entrate-Riscossione" di Roma (RM) in data 2 ottobre 2017 rep. N. 947, somma iscritta euro 180.044,72 somma capitale euro 90.022,36;
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta a Cremona, in data 17 ottobre 2023 ai nn 9.082/1.266 a favore della Società "ROAL S.R.L." con sede in Bienno (BS) cod. fisc. n. 04002420984, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cremona (CR) in data 4 agosto 2023 rep. N. 963, somma iscritta euro 25.000,00 somma capitale euro 15.999,28;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto, a Cremona in data 4 aprile 2025 ai nn. 3.147/2.249, a favore della società "ROAL S.R.L." con sede in Bienno (BS) cod. fisc. n. 04002420984"

## FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Non risultano altre formalità.



## LOTTO 2



### ELENCO ALLEGATI

Allegato n°	Titolo	n° pagine
1	Indice	1 (1)
2	Fotografie Aeree	2/4 (3)
3	Documentazione catastale: estratto della mappa, planimetria catastale e visura	5/11 (7)
4	Ispezione ipotecaria – fg.36, particella 213, subalterno 58	12 (1)
5	Atto di provenienza – notaio Manfredo Ferrerio, rep. nn. 43765/4892 del 22/06/1996	13/28 (16)
6	Inquadramento urbanistico – Estratto del Piano di Governo del Territorio	29 (1)
7	Provvedimenti Autorizzativi	30/47 (18)
8	Rilievo geometrico – stato attuale dei luoghi e stato di raffronto	48/49 (2)
9	Spese di esercizio condominiali (esercizi 23/24, 24/25 e previsionale 25/26)	50/63 (14)
10	Documentazione fotografica	64/67 (4)
11	Certificati anagrafici dell'esecutato – Certificato di residenza e stato di famiglia	68 (1)
	Tot. Pag. allegate	68/68 (68)
	Tot. Foto	7



## SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Comune di Cremona, Via Architetti Gabriele e Francesco Dattaro n.1/C
- 2) Dati catastali e tipologia beni: Comune di Cremona, fg.36, particella 213, subalterno 58 – zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale: 27 m<sup>2</sup>, rendita € 90,48, via architetti Gabriele e Francesco Dattaro n. 1/C, p. T
- 3) Si dichiara la rispondenza degli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento con gli identificativi catastali presenti in atti;
- 4) Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà 1/1 del soggetto esecutato, [REDACTED]  
[REDACTED]
- 5) Stato di Possesso, Occupato: SI - occupato dal debitore
- 6) Presenza di rifiuti: NO
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: SI
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10) Regolarità Edilizia: NO
- 11) Opere abusive: SI
- 12) Censi/livelli/usi civici: NO
- 13) Spese condominiali: SI
- 14) Valore di Mercato: 24.600,00 €
- 15) Valore in Vendita Forzata: 19.000,00 €
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE, classe: **esente dall'obbligo di certificazione energetica ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera e) del D. Lgs. n. 192/2005**

### Descrizione sintetica:

in Cremona, via Architetti Gabriele e Francesco Dattaro n.1/C, piena proprietà della quota 1/1 di autorimessa posta al piano terreno del condominio denominato "Condominio Dattaro", catastalmente censito sul fg. 36 col mappale 213 sub. 58, cat. C/6. L'immobile risulta attualmente utilizzato dal debitore. Dalle risultanze urbanistiche e catastali sono emerse alcune modeste irregolarità interne all'autorimessa, regolarizzate ai fini catastali mediante apposita variazione DOCFA n.CR0072489 in atti dal 04/11/2025.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito di incarico il Perito ha eseguito le seguenti operazioni:

**Data del sopralluogo** – sopralluogo effettuato in data 15/09/2025 alle ore 9:00 alla presenza dell'esecutato [REDACTED];

**Data della valutazione** – 10/11/2025;

**In data 16/07/2025** – accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratto di mappa, visura e la planimetria catastale del ben indicato nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita;

**In data 04/08/2025** – richiesta di copia atti di provenienza del bene oggetto di procedura esecutiva presso lo studio notarile del dott. Ferrerio, con rilascio degli stessi per le vie brevi in data 15/09/2025;

**In data 05/08/2025** – richiesta di certificati anagrafici del soggetto esecutato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Cremona con rilascio degli stessi in data 06/08/2025;



**In data 13/08/2025** – richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Cremona per i provvedimenti edilizi con rilascio degli stessi in data 09/10/2025;

**In data 24/10/2025** – richiesta di specifiche condominiali allo studio Orlandoni – amministrazioni condominiali con inoltro della documentazione in data 06/11/2025;

## RELAZIONE DI STIMA

### IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in comune di Cremona (CR);

**Autorimessa:**

**Fg. 36, particella 213 subalterno 58 – Categoria C/6 – Classe 5 – Consistenza mq 17 – indirizzo: Via Architetti Gabriele e Francesco Dattaro n.1 Piano T – Rendita € 87,80.**

CONFINI, non presenti nell'atto di Pignoramento;

CRONISTORIA CATASTALE, non presenti nell'atto di Pignoramento;

Identificazione attuale

Catasto Fabbricati, in comune di Cremona (CR)

**Autorimessa:**

**Fg. 36, particella 213 sub. 58, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 27 m<sup>2</sup>, rendita 90,48 €, via Architetti Gabriele e Francesco Dattaro n.1/C, piano T;**

CRONISTORIA CATASTALE,

**Situazione dell'unità immobiliare dal 22/05/1990**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT. CATASTALE	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	DATI DERIVANTI DA
36	718		2	C/2	1	473 m <sup>2</sup>	L. 3.831	VARIAZIONE del 22/05/1990 in atti dal 28/10/1994 FRAZIONAMENTO, AMPLIAMENTO E CLS. (n. 1319.1/1990)
	214							
	212							
	213							

**Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/1990**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT. CATASTALE	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	DATI DERIVANTI DA
36	213		2					ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/1990 in atti dal 28/10/1994 COMPRAVENDITA (n. 1699.1/1991)
	718							
	214							
	212							



**Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/1994**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT. CATASTALE	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	DATI DERIVANTI DA
36	213		2	F/1				VARIAZIONE del 17/03/1994 in atti dal 28/10/1994 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 4059.1/1994)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 22/10/1994**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT. CATASTALE	CLASSE	CONSISTENZA A	RENDITA CATASTALE	DATI DERIVANTI DA
36	213	58	2	C/6	5	17 m <sup>2</sup>	Euro 87,80 L. 170.000	VARIAZIONE del 22/10/1994 in atti dal 29/10/1994 N.C. SU AREA URBANA (n. 12531.2/1994)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/2013**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT. CATASTALE	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	DATI DERIVANTI DA
36	213	58	2	C/6	5	17 m <sup>2</sup>	Euro 87,80	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/10/2013 Pratica n. CR0080513 in atti dal 03/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 16893.1/2013)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/2014**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT. CATASTALE	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	DATI DERIVANTI DA
36	213	58	2	C/6	5	17 m <sup>2</sup>	Euro 87,80	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/10/2014 Pratica n. CR0077715 in atti dal 03/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30779.1/2014)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT. CATASTALE	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERF. CATASTALE	RENDITA CATASTALE	DATI DERIVANTI DA
36	213	58	2	C/6	5	17 m <sup>2</sup>	Totale: 23 m <sup>2</sup>	Euro 87,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Situazione dell'unità immobiliare dal 04/11/2025**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT. CATASTALE	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERF. CATASTALE	RENDITA CATASTALE	DATI DERIVANTI DA
36	213	58	2	C/6	3	24 m <sup>2</sup>	Totale: 27 m <sup>2</sup>	Euro 90,48	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/11/2025 Pratica n. CR0072489 in atti dal 04/11/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 72489.1/2025)



## CONFINI:

- a **Nord** portico/area comune condominiale – mappale 213/parte;
- ad **Est** autorimessa di altre ragioni – mappale 213/parte;
- a **Sud** ragioni di cui al mappale 213/parte;
- ad **Ovest** autorimessa di altre ragioni – mappale 213/parte.

## STATO DI POSSESSO

L'esecutato risulta in possesso della piena proprietà per la quota di 1/1.

L'immobile attualmente è utilizzato dal debitore.

La custodia giudiziaria degli stessi è stata affidata ad IVG Cremona con decreto del Giudice del 14/07/2025.

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia consiste in un locale autorimessa posto al terreno (T) inserito all'interno di fabbricato Condominiale denominato "Condominio Dattaro" posto a Cremona, via Architetti Gabriele e Francesco Dattaro.

L'edificio, con accesso pedonale dal civico 1 ed accesso carraio al civico 1/c della predetta via, è localizzato a Nord/Ovest rispetto al centro storico cittadino, quartiere Risorgimento - Sant'Ambrogio - Incrociatello - via Sesto (fonte Comune di Cremona – documento "ELENCO VIE E NUMERI CIVICI CHE APPARTENGONO ALLA SUDDIVISIONE COMITATI\_QUARTIERE. IN DATA 22-01-2016") in prossimità della direttrice ferroviaria Milano – Mantova e nelle vicinanze dell'intersezione con la pubblica via Bergamo, tra le principali direttrici extraurbane che dal circondario penetrano all'interno del perimetro urbano del Capoluogo di Provincia. Dal punto di vista urbanistico il compendio è azzonato nel vigente Piano di Governo del Territorio in "Ambiti di seconda espansione – CER.2" disciplinato dall'art. 21 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Il Condominio si presenta come il risultato dell'unione di due volumi tra loro tipologicamente differenti: al centro del lotto si sviluppa il complesso vero e proprio, sviluppato su 5 piani fuori terra ed uno interrato con tipologia "a pilotis", mentre l'adiacente corpo di fabbrica in lato meridionale, si articola in un solo piano fuori terra ed interamente destinato ad autorimesse, in aderenza al tracciato della predetta linea ferroviaria; l'unione tra i due volumi è garantita dalla copertura praticabile del volume più basso che, collegata con le unità immobiliari abitative del corpo principale, definiscono spazi pertinenziali ed esclusivi utilizzati a terrazza.

Il compendio nella sua interezza è stato edificato nei primi anni '90 del secolo scorso: i livelli abitativi sopra suolo sono caratterizzati da una struttura portante intelaiata a travi e pilastri in c.a. mentre il piano terreno e interrato sono perimetrati da murature continue portanti in medesimo materiale; i solai interpiano sono realizzati in laterocemento, i tamponamenti esterni parte in laterizio ordinario (piani abitativi fuori terra) e parte in blocchi di calcestruzzo cellulare (locali accessori al piano terreno e interrato), sporti e gronde in cemento armato, copertura a tetto in tegole piatte, lattoneria preverniciata color testa di moro e facciate esterne complessivamente tinteggiate.

Il palazzo è dotato al piano terreno di n.2 vani scala principali con ascensore che conducono tanto ai soprastanti livelli residenziali quanto al sottostante piano accessorio; l'accesso al piano garages – S1 è altresì garantito da una scala di servizio mono-rampa in lato di Nord con andamento parallelo ad una rampa di dimensioni ben superiori per la circolazione veicolare.

L'area esterna, con estensione senza soluzione di continuità anche al di sotto del portico condominiale al piano terreno, è contraddistinta da masselli di cemento autobloccante in tutta la sua estensione, intervallata



nell'area di accesso da porzione in battuto di c/s frattazzato oltre che da griglie a terra di areazione collocate in prossimità dei corselli carrai sottostanti; completa lo spazio aperto una modesta aiuola a verde lungo in confine a Nord con ragioni di altre proprietà – mappale 716 del foglio 36. I confini dell'intero compendio sono definiti da muri/muretti in blocchi di calcestruzzo cellulare di differenti altezze talvolta alternati da profili in ferro a disegno semplice.

Il cespite oggetto di procedura si colloca nel volume di minori dimensioni posto in lato di Sud già sopra menzionato, con accesso direttamente dall'andito carraio fronteggiante la via Architetti Dattaro e percorrenza della pianta libera del fabbricato principale al piano terreno.

L'autorimessa, dotata di un serramento a basculante in ferro con apertura manuale, presenta una pianta libera e priva di partizioni interne: le murature perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate color bianco neutro; l'impiantistica presente si limita alla sola presenza dell'impianto elettrico.

Lo stato manutentivo del bene risulta buono, non si ravvisano criticità strutturali e la qualità delle finiture presenti risulta coerente con la destinazione d'uso del locale.

Le risultanze catastali ed urbanistiche se rapportate allo stato di fatto dei luoghi hanno evidenziato difformità in relazione alla distribuzione interna del locale inizialmente assentita ed attualmente rappresentata, tale da rendersi necessario l'aggiornamento catastale con metodologia DOCFA (si rimanda al capitolo "REGOLARITA' CATASTALE") e meritevoli di essere evidenziate ai fini di future pratiche di regolarizzazione urbanistica (pratica di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i. – si rimanda al capitolo "OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'")

La superficie lorda commerciale complessiva risultante è di 25,80 m<sup>2</sup> a fronte di una altezza interna rilevata di ml. 2,40.

Precisazioni tecniche

STATO MANUTENTIVO: **Buono**

CONTESTO URBANO: **Residenziale**

CONTESTO URBANISTICO: **PGT vigente – zona CER.2" – Ambiti di seconda espansione**

REGOLARITA' CATASTALE: **SI**

REGOLARITA' URBANISTICA: **SI**

REGOLARITA' EDILIZIA: **NO**

## REGOLARITA' CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cremona, Ufficio Provinciale – Territorio, servizi Catastali n. 12531.2/1994 e lo stato attuale del cespite è emersa la non conformità dei luoghi, con particolare riferimento all'assenza di una partizione interna inizialmente assentita, a definizione di un piccolo spazio ripostiglio/cantinola all'interno dell'autorimessa stessa, unitamente ad alcune imprecisioni di natura grafico - rappresentativa.

Il sottoscritto perito incaricato ha pertanto proceduto alla redazione di idonea variazione catastale con metodologia DOCFA identificata con pratica n.CR0072489 in atti dal 04/11/2025 – *diversa distribuzione degli spazi interni (n.72489.1/2025)*.

I beni immobili risultano, ad oggi, giusto censiti all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cremona - Ufficio Provinciale Territorio, al Catasto Fabbricati, in Comune di Cremona (codice D150), provincia di Cremona, intestati a:



- [REDACTED]

Con la seguente consistenza:

- Autorimessa: Foglio 36, particella 213 subalterno 58, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 27 m<sup>2</sup>, rendita € 90,48, Via Architetti Gabriele e Francesco Dattaro n.1/C, piano T.

## REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

L'esperto, visionato i luoghi ed eseguita la verifica tecnico-urbanistica presso gli archivi del Comune di Cremona, ha accertato che il compendio ove è inclusa l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Domanda di autorizzazione edilizia presentata in data 04/01/1991 per "eseguire opere consistenti in: costruzione recinzione in blocchi di cemento prefabbricati"; provvedimento rilasciato dal Comune di Cremona – Settore Urbanistica Autorizzazione Grande n. 0245/B posizione 01018-91 in data 13/05/1991;
- Domanda di autorizzazione edilizia presentata in data 02/04/1991 per "eseguire opere consistenti in: STRAORDINARIA MANUTENZIONE: scavo di sbancamento generale e realizzazione di muro interrato di contenimento – DEMOLIZIONE: demolizione del corpo basso posto lungo il confine NORD-OVEST e del corpo posto in confine sud parallelo alla ferrovia – in (02220) Via Fratelli Dattero – (F.36 mapp. 212 – 213 – 214 – 718) zona urbanistica B1."; provvedimento rilasciato dal Comune di Cremona – Settore Urbanistica Autorizzazione Grande n. 0309/B posizione 19643-91 in data 17/06/1991;
- Domanda di Concessione Edilizia presentata in data 24/10/1990 per "eseguire opere consistenti in: demolire edificio esistente sul map.212, demolire parzialmente quello esistente sul mapp.214, costruzione fabbricato articolato su piano interrato – terreno – primo – secondo – terzo e quarto in (02220) via F.lli Dattero (F.36 mapp. 212 – 213 – 718) zona urbanistica B1" provvedimento rilasciato dal Comune di Cremona – Settore Urbanistica Concessione n. 0037/A posizione 55824-90 in data 06/07/1991;
- Domanda di Concessione Edilizia presentata in data 27/01/1994 per "eseguire opere consistenti in: ridistribuzione interna, modifica prospetti, incremento superficie dei box interrati e di quelli siti al piano terreno - in (02220) via F.lli Dattero (F.36 mapp. 212 – 213 – 718) zona urbanistica B1" provvedimento rilasciato dal Comune di Cremona – Settore Urbanistica Concessione n. 0220/A posizione 04991/94 in data 08/09/1994;
- Dichiarazione di Inizio Lavori presentata in data 01/10/1991 assunto con prot. 56734 del 02/10/1991 (data inizio lavori dichiarata 30/09/1991);
- Dichiarazione di Fine Lavori presentata in data 29/06/1994 prot. n. 38300 del 01/07/1994 (data fine lavori dichiarata 29/06/1994);
- Richiesta Certificato di Agibilità prot. 36981 del 24/06/1996 presentata in data 21/06/1996.

## OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ

Dall'analisi degli esiti della ricerca urbanistica riportati nel precedente capitolo (rif. richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Cremona – rilascio in data 09/10/2025) si evincono alcune discordanze tra lo stato

Pag. 23 di 28

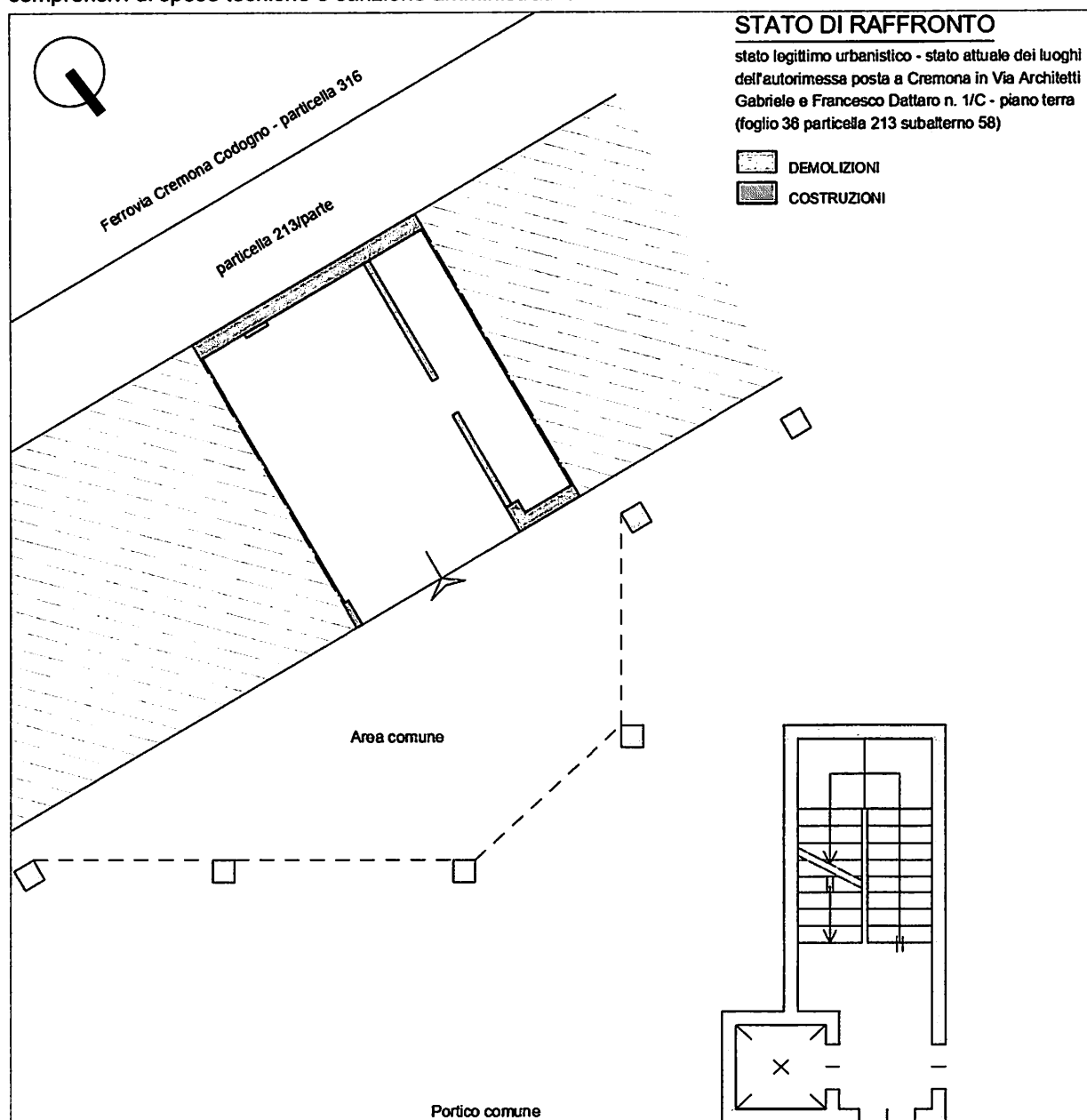


legittimo dell'unità immobiliare (situazione autorizzata con i sopra riportati provvedimenti edilizi) e lo stato attuale dei luoghi.

In particolar modo, a fronte di una consistenza planimetrica pressoché identica, si rileva l'assenza di un tavolato divisorio e del relativo serramento interno previsto in sede autorizzativa a definizione di una piccola cantinola accessoria in lato di Ovest.

La difformità rilevata può essere ricondotta ad "interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.: al fine di regolarizzare l'attuale condizione di irregolarità urbanistica è necessario procedere con la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria.

I costi relativi alla pratica urbanistica sopra menzionata sono pertanto stimati in € 2.000,00 (euro duemila/00) comprensivi di spese tecniche e sanzione amministrativa.



## CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

I beni non sono gravati da censi, livelli, usi civici.



## SPESE CONDOMINIALI

L'unità immobiliare oggetto di procedura è inserita all'interno del "Condominio Dattaro", con sede a Cremona in Via Architetti Gabriele e Francesco Dattaro, 1, codice fiscale 93025650198.

Al medesimo cespite competono 4,65 millesimi di proprietà condominiale.

Le spese condominiali, ordinarie e straordinarie, relative all'esercizio 2023/24 (bilancio consuntivo) ammontano a € 85,09, quelle relative all'esercizio 2024/25 (bilancio consuntivo) ammontano a € 70,15, e risultano interamente versate con un credito a favore dell'esecutato pari ad € 7,49.

Per quanto attiene l'esercizio 2025/26 (bilancio previsionale) sono state attribuite all'immobile, spese ordinarie e straordinarie, per € 95,51.

Si dà atto quindi dell'assenza di debiti nei confronti del Condominio.

## PRESENZA DI RIFIUTI

Allo stato attuale dei luoghi, all'interno del bene oggetto di perizia, sono stati rinvenuti oggetti e materiali di varia natura (attrezzatura edile e varie) appartenenti al soggetto esecutato che ne fa attualmente pieno utilizzo.

## PRESTAZIONE ENERGETICA

Immobile esente dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera e) del D. Lgs. n. 192/2005, in quanto non destinato alla permanenza di persone e il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici "[...] sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici – gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, resta fermo in ogni caso quanto previsto in materia di integrazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici negli edifici secondo quanto previsto al decreto di cui all'articolo 4, comma 1 [...]"

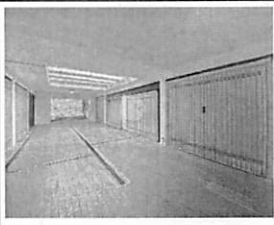
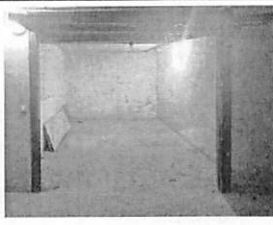


## VALORE

### VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili di cui alla presente il tecnico esperto ha ritenuto opportuno procedere mediante il "Market Comparison Approach - MCA" (metodo del confronto di mercato), ovvero confrontando l'immobile oggetto di stima (definito quale "subject – soggetto") con immobili di caratteristiche similari e posti in aree limitrofe (definiti quali "comparables – comparabili").

Per la scelta dei comparabili e la loro relativa valorizzazione il perito ha adottato una metodologia di valutazione di tipo comparativo; in considerazione della tipologia di immobile (autorimessa inserita in contesto condominiale in discrete condizioni manutentive) nonché della stagnazione del locale mercato immobiliare, caratterizzato da una scarsa offerta ed una modesta domanda, sono stati presi in esame quali "comparabili" cespiti con caratteristiche simili a quanto oggetto della presente valutazione, derivanti dalla pubblicistica delle offerte immobiliari, opportunamente ribassate del 5% del valore in virtù della "trattativa economica attesa" in libero mercato.



Comparabile	Unita A	Unita B	Unita C	Unita D
Immagine				
Descrizione	Autorimessa doppia in larghezza, piano interrato di fabbricato condominiale.	Autorimessa doppia in profondità, piano terreno di fabbricato condominiale.	Autorimessa doppia in profondità, piano terreno di fabbricato condominiale.	Autorimessa singola in corpo di fabbrica disgiunto.
Ubicazione	Via Fabio Filzi n. 60, Cremona (CR)	Via Carlo Darlerio, Cremona (CR)	Via Fabio Filzi n. 10, Cremona (CR)	Via Alfredo Galletti, Cremona (CR)
Prezzo richiesto	€ 25.000,00	€ 18.000,00	€ 31.000,00	€ 19.000,00
Fonte	Annuncio immobiliare Casa Tecnorete (presente sul portale immobiliare.it) aggiornato al 17/07/2025	Annuncio immobiliare Agenzia Abitat (presente sul portale immobiliare.it) del 30/06/2023	Annuncio immobiliare Agenzia Abitat (presente sul portale immobiliare.it) del 12/06/2025	Annuncio immobiliare Agenzia Il Torrazzo (presente sul portale immobiliare.it) del 18/10/2025
Consistenza	Locale principale (autorimessa) 40 m <sup>2</sup>	Locale principale (autorimessa) 28 m <sup>2</sup>	Locale principale (autorimessa) 38 m <sup>2</sup>	Locale principale (autorimessa) 18 m <sup>2</sup>
Classe energetica	/	/	/	/
Superficie Lorda Commerciale	40,00 m <sup>2</sup>	28,00 m <sup>2</sup>	38,00 m <sup>2</sup>	18,00 m <sup>2</sup>

A seguito dell'individuazione di idonei comparabili, per una corretta applicazione del metodo MCA sono state attuate idonee e sistematiche "armonizzazioni" dei prezzi rilevati, in funzione delle caratteristiche degli immobili posti a confronto con i cespiti oggetto di stima.

#### 1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Unità				Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	Unità D	
Prezzo totale PRZ (euro)	23 750,00	17 100,00	29 450,00	18 050,00	?
Data DAT (mesi)	-4	-29	-5	-1	0
Autorimessa AUT (m <sup>2</sup> )	40,00	28,00	38,00	18,00	27,00
Livello di finitura, dotazione impiantistica e manutenzione FIN (n) (5=molto alto; 4=alto; 3=medio 2=medio-basso; 1=basso)	2	2	4	3	3
Posizione (4=centrale; 3=semi-centrale; 2=semi-periferico; 1=periferico)	2	2	2	3	3
Superficie lorda commerciale (m <sup>2</sup> )	40,0	28,0	38,0	18,0	26,0

#### 2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO

##### 2.1 INDICI TIPOLOGICI

Indice e informazione	Importo
AUT/AUT	1,00

##### 2.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,005
p(AUT)/p(AUT)	1,00
Livello di finitura, dotazione impiantistica e manutenzione FIN	0,20
Posizione POS (€)	0,25



### 3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) <b>A</b>	p(...) <b>B</b>	p(...) <b>C</b>	p(...) <b>D</b>
p(DAT) (€/mese)	-9,90	-7,13	-12,27	-7,52
p(AUT) (€/m <sup>2</sup> )	593,75	593,75	593,75	593,75
p(FIN) (€/n)	4 750,00	3 420,00	5 890,00	3 610,00
p(POS) (€/n)	5 937,50	4 275,00	7 362,50	4 512,50

### 4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità <b>A</b>	Unità <b>B</b>	Unità <b>C</b>	Unità <b>D</b>
PRZ (euro)	23 750,00	17 100,00	29 450,00	18 050,00
DAT (mesi)	-39,58	-206,63	-61,35	-7,52
AUT (m <sup>2</sup> )	-7 718,75	-593,75	-6 531,25	5 343,75
FIN (n)	4 750,00	3 420,00	-5 890,00	0,00
POS (n)	5 937,50	4 275,00	7 362,50	0,00
Prezzi corretti (euro)	26 679,17	23 994,63	24 329,90	23 386,23

### 5. VALORE CORRETTO DI STIMA

Valore di stima del Subject - Soggetto (S) - (€)	€ 24 597,48
Differenziale fra valore massimo e minimo (%)	12,3%
Valore arrotondato	€ 24 600,00

In considerazione di quanto sopra indicato, l'esperto ritiene dunque di poter attribuire al bene immobile oggetto di procedura un valore di mercato di € 24.600,00 (euro ventiquattromilaseicento/00), pari a 953,50 €/m<sup>2</sup> di superficie lorda commerciale.

Il differenziale fra il valore massimo ed il valore minimo riferito ai valori medi corretti è del 12,3%, risultato in linea con quanto ordinariamente ammissibile (10% ± 5%).

### VALORE IN VENDITA FORZATA

In funzione del regime forzato della futura vendita si ritiene opportuno adeguare il valore di mercato sopra ricavato, attribuendo una detrazione derivante dai maggiori oneri connessi ad una vendita forzata (asta); tale previsione può realizzarsi con l'applicazione di una detrazione forfettaria di € 3.600,00, pari a circa il 15% del prezzo stimato.

Il valore in vendita forzata così determinato ammonta ad € 21.000,00 (euro ventunomila/00); a tale valore occorre inoltre detrarre le spese derivanti dalla pratica di sanatoria edilizia sopra descritta, stimate in € 2.000,00 (euro duemila/00).

Per tutto quanto sopra relazionato l'esperto ritiene congruo attribuire all'autorimessa oggetto di procedura un valore finale in vendita forzata di € 19.000,00 (euro diciannovemila/00);

### QUOTE INDIVISE

Diritti e oneri reali: piena proprietà 1/1 del soggetto esecutato, [REDACTED]

### COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

L'immobile periziato è in piena proprietà 1/1 del soggetto esecutato, in regime di separazione dei beni.

### FORMAZIONE DI LOTTI

Il presente bene costruisce il LOTTO 2 dei n.2 lotti inizialmente formati.



## PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Dal ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- [REDACTED] per la quota 1/1 di piena proprietà in forza di:  
Atto di compravendita a rogito dott. Manfredo Ferrerio, notaio in Piacenza (PC), in [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

Dalle verifiche effettuate dal perito non sono emerse formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

### FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** iscritta, a Cremona, in data 3 ottobre 2017 ai nn 8.008/1.206 a favore della "AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE" con sede in Roma (RM) codice fiscale n. 13756881002, domiciliata in via Fabio Filzi 40/F – Cremona (CR), in forza di atto emesso da "Agenzia delle Entrate-Riscossione" di Roma (RM) in data 2 ottobre 2017 rep. N. 947, somma iscritta euro 180.044,72 somma capitale euro 90.022,36;
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta a Cremona, in data 17 ottobre 2023 ai nn 9.082/1.266 a favore della Società "ROAL S.R.L." con sede in Bienno (BS) cod. fisc. n. 04002420984, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cremona (CR) in data 4 agosto 2023 rep. N. 963, somma iscritta euro 25.000,00 somma capitale euro 15.999,28;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto, a Cremona in data 4 aprile 2025 ai nn. 3.147/2.249, a favore della società "ROAL S.R.L." con sede in Bienno (BS) cod. fisc. n. 04002420984"

### FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Non risultano altre formalità.

## CONCLUSIONI

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

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

Cremona, li 10/11/2025

Il C.T.U. incaricato

Bassi Luigi geometra

