

**TRIBUNALE DI CREMONA**

**Esecuzione immobiliare N. 43/2024 R.G.E.**

*promossa da*

**PENELOPE SPV s.r.l.**  
**Via V. Alfieri n°1 Conegliano (TV)**

*contro*

[Empty box for counterparty name]

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**  
**(art. 173 bis d.a. c.p.c.)**

LOTTO 1	Appartamento al piano terra
LOTTO 2	Appartamento al piano terra

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

**Data del giuramento: 08/01/2025**

Il Giudice dell'Esecuzione Avv. LUCIA VALLA del Tribunale di Cremona, convocando il sottoscritto Geom. BELUFFI RICCARDO iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1987 con Studio Tecnico a Cremona in Via A. Borroni n°4 in qualità di esperto, all'udienza del giorno 05/01/2025 gli formulava il seguente quesito:

**data della valutazione: Marzo 2025**

### QUESITO ESPERTO ESTIMATORE

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

- 1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568 comma 2 cpc e 173 bis disp.att. cpc;*
- 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 tra 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 l'attestazione di prestazione energetica, se mancante;*
- 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 ogni caso di irregolarità catastali, provvedere alla loro regolarizzazione.*
- 9. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani perifericosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*

*- Alleghi alla relazione di stima un 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;*

*- 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 bis comma 3 disp.att.cpc;*

*- 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;*

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



- formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza, in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

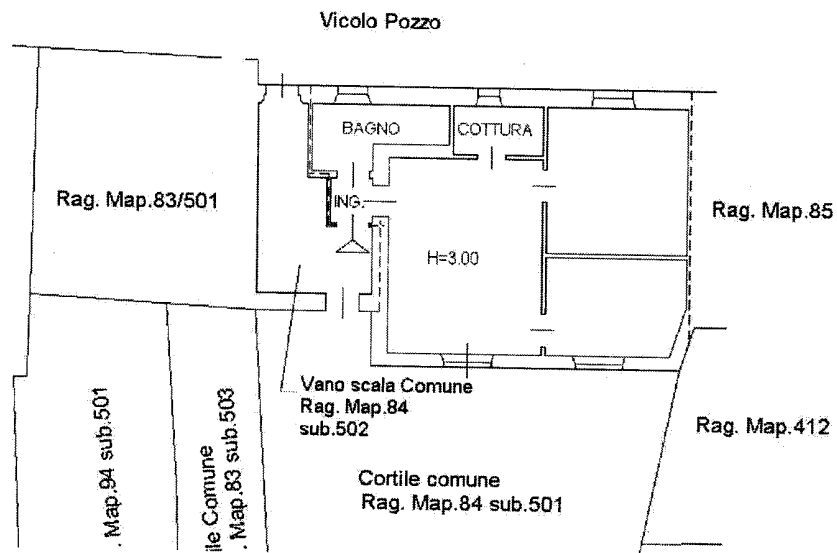
-contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

### SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

DIRITTO	Piena proprietà
BENE	Appartamento al piano terra
UBICAZIONE	Vicolo Pozzo n°1 Isola Dovarese
CONTESTO	Centrale
STATO	Discreto stato di conservazione
CONF. CATASTO	Si aggiornata dal CTU
CONF. URBANISTICA	NO
AGIBILITA'	Non presente
APE	N°1905300000425 CLASSE G 352,80 KWH/mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq 60,40
ONERI/SPESE	€ 2.500,00 circa
VALORE TOTALE	€ 21.140,00
OCCUPAZIONE/ LOCAZIONE	Libero

### PLANIMETRIA

PIANO TERRA



C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## IDENTIFICAZIONE DEL BENE LOTTO 1 E SOMMARIA DESCRIZIONE

### INTESTAZIONE E DIRITTI REALI

Piena Proprietà

### BENE ED UBICAZIONE

La UIU oggetto di perizia (identificata sulla planimetria ALLEGATO A con il LOTTO 1 colore verde) è costituita da un' abitazione al piano terra con vano scala comune (map. 84 sub. 502) e cortile comune (map. 84 sub. 501- map. 83/503), sita nel comune di Isola Dovarese in Vicolo Pozzo n°1. I locali adibiti ad abitazione sono così disposti: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, una camera da letto ed uno studiolo.

### ACCESSI

Accesso pedonale da Vicolo Pozzo n°1 tramite ingresso/vano scala comune (map. 84 sub. 502)  
Ingresso carraio da Via Cairoli n°26 (servitù di passaggio sull'androne rag. map. 85 sub. 501 e cortile rag. map. 574)

### IMMAGINE SATELLITARE



C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## **DESCRIZIONE**

La UIU oggetto di perizia LOTTO 1 è un abitazione situata in una zona residenziale del comune di Isola Dovarese, disposta al piano terra, edificata negli anni 50/60, la tipologia costruttiva utilizzata è struttura in muratura di laterizio con solai in latero-cemento.

I locali si presentano salubri ed abitabili, seppur necessitino di opere di manutenzione. I pavimenti sono in marmettoni di graniglia, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, l'impianto elettrico è risalente all'epoca costruttiva, l'impianto di riscaldamento e di condizionamento non sono presenti. Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle.

## **CLASSE ENERGETICA**

Dall'attestato di prestazione energetica redatto si evince una classe energetica G con valore pari a 352,80 Kwh/mq.anno

## **NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:**

L'abitazione, disabitata da tempo, necessita di interventi di manutenzione straordinaria, i più urgenti sono, rifacimento bagno, realizzazione nuovi impianti tecnologici, sostituzione serramenti interni ed esterni, rasatura murature e tinteggiatura.

## **STORIA CATASTALE**

### **DATI CATASTALI PIGNORAMENTO**

**Abitazione**

Foglio 5 mapp. 84 sub. 503 Categoria A/3 – Classe 1 – Cons. 4 vani Sup. Cat. 60.00mq – Rendita € 165,27 – Vicolo Pozzo n°1 Piano Terra

### **PARTI COMUNI**

**Vano scala comune**

Bene Comune non censibile Foglio 5 mapp. 84 sub. 502 comune anche ad altre u.i.u.

**Cortile comune**

Bene Comune non censibile Foglio 5 Map. 83 sub. 503 - Map. 84 sub. 501 Comune anche ad altre u.i.u.

### **OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO**

Si segnala che l'identificativo del Cortile comune corretto è il Foglio 5 Map. 83 sub. 503 e non il Foglio 5 Map. 83 sub. 504

### **GIUDIZIO DI REGOLARITA'/ DOCFA**

Si segnala che il CTU ha aggiornato la planimetria catastale per lievi difformità

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## **CONFINI**

### **Confini Lotto 1 in un sol corpo comprensivo delle parti comuni**

Nord: con rag. Vicolo Pozzo

Sud: prima con rag. Map. 96, poi con rag. Map. 565, poi con rag. Map. 564, poi con rag. Map. 94

Ovest: prima con rag. Map. 94 sub. 501 poi per salto rientrante con rag. Map. 84 sub. 501

Est: prima con rag. Map. 85 poi con rag. Map. 412, poi con rag. Map. 574

## **VINCOLI E ONERI**

usufrutto, uso, abitazione-servitù: patti speciali -convenzioni edilizie:-vincoli storico-artistici:-contratti incidenti sull'attitudine edificatoria-altri vincoli o oneri-rapporti con eventuali ipoteche - spese condominiali ordinarie - cause in corso

### **SCARICO DELLE ACQUE (come riportato sugli atti allegati)**

Il cortile di cui il mappale n. 564-114 parte e 565 scarica le acque piovane lungo la linea dividente verso nord parallelamente al mappale n. 94 fino a raggiungere la caditoia in essere sul cortile comune di cui al mappale n°84/501. Il cortile comune di cui ai mappali n°84/501 e n°83/503 oltre alla suddetta caditoia, mediante cunetta aperta si scarica in nord-est passando sulle ragioni , e come queste allo scarico posto in lato sinistro dell'androne carraio. Lo scarico delle acque bianche e nere provenienti dai servizi di cui ai mappali n. 114 e n. 115 parte, con tubazioni sotterranea, attraversa il cortile parallelamente al fabbricato di cui al mappale n. 94 e sottopassando il mappale n.83, si scarica nella fognatura comunale di Vicolo del Pozzo.

### **SERVITU' (come riportato sugli atti allegati)**

- attiva di passaggio gravante sul mappale 85 sub. 501 (androne) e mappale 574 (cortile);
- attiva: a favore delle ragioni di occupazione di parte della corte comune con scala fissa in ferro per accedere alla terrazza delle stesse ragioni posta al primo piano sopra i garages esclusivi e da questa agli alloggi posti al primo piano del mappale n. 114 e n. 115 parte;
- attiva: a favore delle ragioni a mezzo della tubazione di scarico sottostante il cortile comune e con lo scarico delle acque piovane sia mediante caditoia e mediante cunetta scoperta

### **PATTI SPECIALI (come riportato sugli atti allegati)**

La manutenzione sia ordinaria che straordinaria del cortile comune di cui ai mappali n. 84/501 e n. 83/503 è a carico della parte acquirente e della parte venditrice nella giusta metà.

La manutenzione sia ordinaria che straordinaria del portone di ferro della Via Cairoli posto sulla proprietà , ma gravato dalla servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali n. 114-115 parte nn. 94-83-84, dovrà essere ripartita per 1/3 a carico di per 1/3 a carico di e per 1/3 a carico della parte acquirente.

La tubazione di scarico che costeggia parallelamente il map. 94 è ritenuta dalle ragioni e dalle ragioni acquirenti comune per il tratto sottopassante la corte comune, il mappale n.83, e fino al suo allaccio alla fognatura comunale di vicolo del Pozzo.

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



Resta inteso che qualora la tubazione dovesse essere rifatta o pulita con mezzi speciali, l'onere del rifacimento e/o della sua pulizia, sarà a carico delle ragioni e delle ragioni acquirenti in regime di metà ciascuno.

In lato nord-est del cortile comune, è stata interrata a cure e spese della ditta una tubazione che attraversando il cortile ed i garages di cui al mappale n. 96, raggiunge la proprietà. Esiste pertanto la servitù passiva per la ditta acquirente per l'esercizio di tale tubazione.

Attualmente la luce sui vani scala, i campanelli, la luce del cortile, l'antenna della televisione risulta gestita da un contatore posto sulle ragioni e riguardante le utenze comuni. Con l'anno 2003 ogni utenza dovrà provvedere a proprie cure e spese a dotarsi di contatori indipendenti per la gestione delle rispettive utenze comuni, precisando che a tale data la ditta venditrice provvederà a staccare dal contatore e dall' antenna centralizzata gli appartamenti oggetto della compravendita

## REGOLARITA' URBANISTICA

### TITOLI URBANISTICI

A seguito di ricerca effettuata presso il Comune di Isola Dovarese si sono trovati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.92/1971
- concessione edilizia n. 98/1971
- concessione edilizia n. 116/1972
- concessione edilizia n. 124/1978 (edificio non oggetto di perizia)
- concessione edilizia n. 191/1976 (edificio non oggetto di perizia)
- concessione edilizia n. 5/1981 (edificio non oggetto di perizia)
- Sanatoria n. 900 – 900.1 – 900.2 del 23/04/1986 (edificio non oggetto di perizia)
- n°3 Agibilità del 29/12/1994 (edificio non oggetto di perizia)

### ABUSI

Sentito il tecnico comunale, visti gli elaborati grafici dei titoli edilizi sopra elencati e vista l'attuale normativa in vigore, si evince che l'immobile presenta una diversa distribuzione interna degli spazi. Si evidenziano comunque imprecisioni ed errori grafici nella quotatura delle tavole depositate in comune rispetto a quanto rilevato.

### SANABILITA' E COSTI

Pratica edilizia CILA o SCIA in sanatoria (€ 1.500,00) sanzione minima (€ 1032,00)

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## METODO DI VALUTAZIONE

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

Verificato lo stato di fatto, le caratteristiche tipologiche sopra descritte, e constatandone le caratteristiche ambientali, i servizi primari e secondari presenti nella zona, nonché la vetustà degli immobili, tenuto conto della posizione e dell'ubicazione dei beni in oggetto di stima, della situazione attuale di mercato immobiliare, dei valori correnti di mercato, considerato che sono stati individuati n° 2 immobili consimili, proposti in compravendita e facenti parte del medesimo segmento di mercato, si è giunti alla determinazione del valore come segue:

Premessa: il 1° immobile è un'abitazione al piano terra composta da tre locali dalle medesime caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed è posto in vendita con richiesta economica pari ad €/mq 302,00; il 2° immobile è una casa indipendente, disposta su tre piani, dalle caratteristiche simili all'immobile oggetto di perizia, è posto in vendita con richiesta pari ad €/mq 300,00. Constatando che i valori OMI emessi dall'Agenzia delle Entrate delle abitazioni di tipo economico in condizioni "normali" sono compresi tra un minimo di € 400 ed un massimo di € € 600,00, si ritiene equo valutare, l'immobile in questione, adottando un valore pari a **350,00 €/mq**.

Provincia: CREMONA

Comune: ISOLA DOVARESE

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: 01

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	500	700	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,9	2,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	250	350	L	1,2	1,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	200	250	L	0,8	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	650	900	L	2,8	4	L

## VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE LOTTO 1

### Superfici

Le superfici degli edifici sono da intendersi lorde, ovvero comprensive dei muri interni e della porzione di competenza dei muri perimetrali;

Destinazione	Superficie lorda	Parametro	Sup. commerciale
Abitazione	Mq 60,40	100%	Mq 60,40
<b>TOTALE</b>			<b>Mq 60,40</b>

### Valutazione

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
 Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



Abitazione	Mq 60,40 X € 350,00	<b>€ 21.140,00</b>
	TOTALE	<b>€ 21.140,00</b>

Pertanto, tenuto conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro fattore positivo o negativo capace di caratterizzare la stima, preso atto della realtà del mercato corrente ed esperiti gli opportuni conteggi, il sottoscritto giudica ed attribuisce agli immobili oggetto di pignoramento il valore globale pari ad **€ 21.140,00** (euro ventunomilacentroquaranta/00).

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987





## IDENTIFICAZIONE DEL BENE LOTTO 2 E SOMMARIA DESCRIZIONE

### INTESTAZIONE E DIRITTI REALI

Piena Proprietà

### BENE ED UBICAZIONE

La UIU oggetto di perizia (identificata sulla planimetria ALLEGATO A con il LOTTO 2 colore rosso) è costituita da un' abitazione al piano terra con vano scala comune (map. 84 sub. 502) e cortile comune (map. 84 sub. 501- map. 83/503), sita nel comune di Isola Dovarese in Vicolo Pozzo n°1. I locali adibiti ad abitazione sono così disposti: ingresso, soggiorno, cottura, bagno, pranzo ed una camera da letto.

### ACCESSI

Accesso pedonale da Vicolo Pozzo n°1 tramite ingresso/vano scala comune (map. 84 sub. 502)

### IMMAGINE SATELLITARE



C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987





## **CONFINI**

### **Confini Lotto 2 in un sol corpo comprensivo delle parti comuni**

Nord: con rag. Vicolo Pozzo

Sud: prima con rag. Map. 96, poi con rag. Map. 565, poi con rag. Map. 564, poi con rag. Map. 94

Ovest: prima con rag. Map. 93 poi con rag. Map. 82

Est: prima con rag. 84/503, poi per salto sporgente con rag. Map. 412, poi con rag. Map. 574

## **VINCOLI E ONERI**

usufrutto, uso, abitazione-servitù: patti speciali -convenzioni edilizie:-vincoli storico-artistici:-contratti incidenti sull'attitudine edificatoria-altri vincoli o oneri-rapporti con eventuali ipoteche - spese condominiali ordinarie - cause in corso

### **SCARICO DELLE ACQUE (come riportato sugli atti allegati)**

Il cortile di cui il mappale n. 564-114 parte e 565 scarica le acque piovane lungo la linea dividente verso nord parallelamente al mappale n. 94 fino a raggiungere la caditoia in essere sul cortile comune di cui al mappale n°84/501. Il cortile comune di cui ai mappali n°84/501 e n°83/503 oltre alla suddetta caditoia, mediante cunetta aperta si scarica in nord-est passando sulle ragioni e come queste allo scarico posto in lato sinistro dell'androne carraio. Lo scarico delle acque bianche e nere provenienti dai servizi di cui ai mappali n. 114 e n. 115 parte, con tubazioni sotterranea, attraversa il cortile parallelamente al fabbricato di cui al mappale n. 94 e sottopassando il mappale n.83, si scarica nella fognatura comunale di Vicolo del Pozzo.

### **SERVITU' (come riportato sugli atti allegati)**

- attiva: a favore delle ragioni di occupazione di parte della corte comune con scala fissa in ferro per accedere alla terrazza delle stesse ragioni posta al primo piano sopra i garages esclusivi e da questa agli alloggi posti al primo piano del mappale n. 114 e n. 115 parte;
- attiva: a favore delle ragioni a mezzo della tubazione di scarico sottostante il cortile comune e con lo scarico delle acque piovane sia mediante caditoia e mediante cunetta scoperta

### **PATTI SPECIALI (come riportato sugli atti allegati)**

La manutenzione sia ordinaria che straordinaria del cortile comune di cui ai mappali n. 84/501 e n. 83/503 è a carico della parte acquirente e della parte venditrice nella giusta metà.

La manutenzione sia ordinaria che straordinaria del portone di ferro della Via Cairoli posto sulla proprietà, ma gravato dalla servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali n. 114-115 parte nn. 94-83-84, dovrà essere ripartita per 1/3 a carico di, per 1/3 a carico di e per 1/3 a carico della parte acquirente.

La tubazione di scarico che costeggia parallelamente il map. 94 è ritenuta dalle ragioni e dalle ragioni acquirenti comune per il tratto sottopassante la corte comune, il mappale n.83, e fino al suo allaccio alla fognatura comunale di vicolo del Pozzo.

Resta inteso che qualora la tubazione dovesse essere rifatta o pulita con mezzi speciali, l'onere del rifacimento e/o della sua pulizia, sarà a carico delle ragioni e delle ragioni acquirenti in regime di metà ciascuno.

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



In lato nord-est del cortile comune, è stata interrata a cure e spese della ditta una tubazione che attraversando il cortile ed i garages di cui al mappale n. 96, raggiunge la proprietà. Esiste pertanto la servitù passiva per la ditta acquirente per l'esercizio di tale tubazione. Attualmente la luce sui vani scala, i campanelli, la luce del cortile, l'antenna della televisione risulta gestita da un contatore posto sulle ragioni e riguardante le utenze comuni. Con l'anno 2003 ogni utenza dovrà provvedere a proprie cure e spese a dotarsi di contatori indipendenti per la gestione delle rispettive utenze comuni, precisando che a tale data la ditta venditrice provvederà a staccare dal contatore e dall' antenna centralizzata gli appartamenti oggetto della compravendita

## REGOLARITA' URBANISTICA

### TITOLI URBANISTICI

A seguito di ricerca effettuata presso il Comune di Isola Dovarese si sono trovati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.92/1971
- concessione edilizia n. 98/1971
- concessione edilizia n. 116/1972
- concessione edilizia n. 124/1978 (edificio non oggetto di perizia)
- concessione edilizia n. 191/1976 (edificio non oggetto di perizia)
- concessione edilizia n. 5/1981 (edificio non oggetto di perizia)
- Sanatoria n. 900 – 900.1 – 900.2 del 23/04/1986 (edificio non oggetto di perizia)
- n°3 Agibilità del 29/12/1994 (edificio non oggetto di perizia)

### ABUSI

Sentito il tecnico comunale, visti gli elaborati grafici dei titoli edilizi sopra elencati e vista l'attuale normativa in vigore, si evince che l'immobile presenta una diversa distribuzione interna degli spazi. Si evidenziano comunque imprecisioni ed errori grafici nelle tavole depositate in comune rispetto a quanto rilevato. Si segnala che il servizio igienico non rispetta la superficie minima di 4.00 mq, pertanto è necessario ampliarlo.

### SANABILITA' E COSTI

Pratica edilizia CILA o SCIA in sanatoria (€ 1.500,00) sanzione minima (€ 1032,00)

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## VALORE E VENDIBILITA'

### METODO DI VALUTAZIONE

#### Criteria di Stima e attribuzione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione

Verificato lo stato di fatto, le caratteristiche tipologiche sopra descritte, e constatandone le caratteristiche ambientali, i servizi primari e secondari presenti nella zona, nonché la vetustà degli immobili, tenuto conto della posizione e dell'ubicazione dei beni in oggetto di stima, della situazione attuale di mercato immobiliare, dei valori correnti di mercato, considerato che sono stati individuati n° 2 immobili consimili, proposti in compravendita e facenti parte del medesimo segmento di mercato, si è giunti alla determinazione del valore come segue:

Premessa: il 1° immobile è un'abitazione al piano terra composta da tre locali dalle medesime caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed è posto in vendita con richiesta economica pari ad €/mq 302,00; il 2° immobile è una casa indipendente, disposta su tre piani, dalle caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, è posto in vendita con richiesta pari ad €/mq 300,00. Constatando che i valori OMI emessi dall'Agenzia delle Entrate delle abitazioni di tipo economico in condizioni "normali" sono compresi tra un minimo di € 400 ed un massimo di € 600,00, si ritiene equo valutare l'immobile in questione, adottando un valore pari a **350,00 €/mq**.

Provincia: CREMONA  
Censura: SOLO DONARESE  
Pianificazione: Entrate INTERO TERRITORIO URBANO  
Categorie di zona: E  
Materia catastale: A/1  
Destinazione prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori Locazioni (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)		Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	500	700	L	2,2	3,1	L	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,9	2,8	L	
Bot	NORMALE	400	600	L	1,9	2,8	L	
Posti auto coperti	NORMALE	250	350	L	1,2	1,7	L	
Posti auto scoperti	NORMALE	200	250	L	0,8	1,2	L	
Ville e Villini	NORMALE	650	900	L	2,8	4	L	

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE LOTTO 2

### Superfici

Le superfici degli edifici sono da intendersi lorde, ovvero comprensive dei muri interni e della porzione di competenza dei muri perimetrali;

Destinazione	Superficie lorda	Parametro	Sup. commerciale
Abitazione	Mq 70,16	100%	Mq 70,16
<b>TOTALE</b>			<b>Mq 70,16</b>

### Valutazione

Abitazione	Mq 70,16 X € 350,00	<b>€ 24.556,00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 24.556,00</b>

Pertanto, tenuto conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro fattore positivo o negativo capace di caratterizzare la stima, preso atto della realtà del mercato corrente ed esperiti gli opportuni conteggi, il sottoscritto giudica ed attribuisce agli immobili oggetto di pignoramento il valore globale pari ad **€ 24.556,00** (euro ventiquattromilacincecentocinquantasei/00).

### GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il giudizio di vendibilità è da definirsi complessivamente "DISCRETO" in quanto:

i fattori positivi risultano essere:

- abitazioni di piccole metrature
- posizione rispetto al centro abitato

I fattori negativi sono:

- Particolare situazione del mercato immobiliare attuale;
- mancanza di autorimessa
- opere di ristrutturazione necessarie

### FORME DI PUBBLICITA'

- Inserzione pubblicitaria sui giornali quotidiani locali
- Inserzione pubblicitaria sui siti internet dedicati "casa.it" – "immobiliare.it"

### **STATO DI POSSESSO**

(debitore - locazione - comodato - assegnazione al coniuge - altro)

Le UIU oggetto della presente perizia, all'atto del sopralluogo risultano libere

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## ATTI DI PROVENIENZA

(rilevati dalla Relazione Notarile allegata all'Atto di Pignoramento)

Come si evince dalla relazione notarile:

- A \_\_\_\_\_, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Isola Dovarese foglio 5 map. 83 sub. 501 graffate foglio 5 map. 94 sub. 501, Isola Dovarese foglio 5 map. 84 sub. 503 è pervenuta per atto di compravendita del 21/11/2005 num. Rep. 167934/18695 notaio RIZZI VIRGILIO sede CREMONA trascritto il 07/12/2005 nn. 13465/7460 da potere di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_
  
- A \_\_\_\_\_ la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 26/02/2003 num. Rep. 6563/1943 notaio NICOLI FRANCESCO sede Pralboino (BS) trascritto il 06/03/2003 nn. 2434/1638 da potere di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ ) C.F. \_\_\_\_\_

## TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Successive alla certificazione notarile

(elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli - elenco delle formalità che saranno cancellate)

Dalla ricerca effettuata non risultano altre ipoteche o trascrizioni successive a quanto riportato nel certificato notarile

## LOTTI

### OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

A giudizio dello scrivente, in virtù della ubicazione e della tipologia della U.I.U., si ritiene sia conveniente la vendita del compendio immobiliare nei due lotti sopra descritti in quanto trattasi di due appartamenti distinti.

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## OSSERVAZIONI FINALI

(informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti)

Si segnala che, anche tramite l'Istituto vendite giudiziarie, non si è riuscito a reperire informazioni relative alla presenza o meno di un amministratore di condominio e di eventuali spese pregresse.

Tanto il Sottoscritto doveva relazionare in assolvimento all'incarico ricevuto.

Si allega:

ALLEGATO A – Planimetria generale divisione Lotti

ALLEGATO B – Documentazione fotografica

ALLEGATO C – Documentazione catastale

ALLEGATO D – Pratiche Edilizie

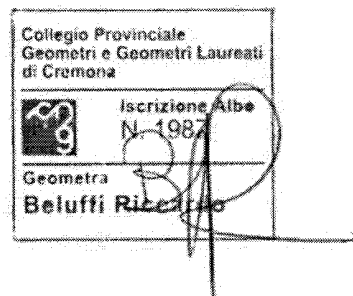
ALLEGATO E – Attestato di prestazione energetica

ALLEGATO F – ispezione ipotecaria

ALLEGATO G – Atto compravendita

Cremona li 08/10/2025

Il Perito



C.F. BLFR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987

