

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 2 numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi; **a tale scopo il G.E. fornisce all'esperto espressa autorizzazione ad accedere alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e ad estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione;**

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

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

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

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

alleghi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

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

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.

SCHEDA SINTETICA

- Ubicazione del bene: **Grontardo, c.a.p. 26044 (CR), via Trento 27**
- Dati catastali e tipologia beni: **casa a cortina con cortile e rustico antistanti**
FG. 9, PARTT. 161 e 162 - cat. A4
- **I dati catastali indicati in atto di pignoramento corrispondono all'identificazione catastale al C.F.**
- Diritto oggetto di espropriazione: **piena proprietà 1/1**
- Stato di Possesso: **Libero**
- Presenza di rifiuti: SI
- Diritti di Terzi: NO
- Regolarità Catastale: NO
- Regolarità Urbanistica: SI
- Regolarità Edilizia: NO
- Opere abusive: SI
- Censi/livelli/usi civici: NO
- Spese condominiali: NO
- Valore di Mercato: **20.500,00 €**
- Valore in Vendita Forzata: **18.500,00 €**
- Quote indivise: NO
- APE, classe: **G**



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

1. **Comunicazione al debitore dell'inizio delle operazioni peritali e richiesta dei documenti necessari, tramite raccomandata A.R.**, a seguito di deposito del giuramento del 29/07/2025 e della verifica (positiva) del fascicolo depositato, come disposto nel Decreto di Nomina - 30/07/2025;
2. **Comunicazione ai creditori dell'inizio delle operazioni peritali** a seguito di verifica del fascicolo depositato tramite PEC agli avvocati che li rappresentano - **30/07/2025**;
3. **Accesso telematico alle visure e alle planimetrie catastali (SISTER): 30/07/2025**;
4. **Acquisizione dell'atto di provenienza da ispezione atti cartacei (SISTER): 28/08/2025**;
5. **Acquisizione del certificato di residenza e dello stato di famiglia storico degli esecutati: 28/08/2025** a seguito di richiesta via PEC del 27/08/2025 presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Cutro (KR);
6. **Verifica assenza di contratti registrati stipulati dai debitori in merito ai beni: 01/09/2025** a seguito di richiesta via PEC del 27/08/2025 alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate;
7. **Sostituzione chiavi da parte del Custode: 10/06/2025**;
8. **Primo sopralluogo: 16/09/2025**;
9. **Ispezione ipotecaria telematica per immobili (SISTER): 03/10/2025**;
10. **Acquisizione delle concessioni edilizie** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grontardo, a seguito di richiesta via portale al SUE del 28/08/2025: **21/10/2025**;
11. **Verifica dei costi di sanatoria** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Formigara: **21/10/2025**;
12. **Protocollo A.P.E.** al Catasto Energetico Edifici Regionale: **21/10/2025**;
13. **Ricerca di atti di compravendita comparabili** per la valutazione del valore di mercato degli immobili tramite portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate: **22/10/2025**.



RELAZIONE DI STIMA

I. IDENTIFICAZIONE

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in GRONTARDO (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

- **Fg. 9, particelle 161 e 162 graffate, categ. A/4, cl. 1, cons. 5,5 vani, superficie catastale totale 104 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 101 mq., Rendita 142,03 €, via Trento n. 10, Piano T-1.**

CONFINI della proprietà:

a nord: mapp. 46

ad est: via Trento

a sud: mapp. 163

ad ovest: mapp. 159

CRONISTORIA CATASTALE

La situazione attuale deriva da: **Impianto meccanografico del 30/06/1987.**

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
9	161 162			A/4	1	5,5 vani		L. 330

ortofoto



sovrapposizione ortofoto-mappa (fg. 9 mapp 161 - 162)



Identificazione attuale

I dati catastali attuali sono coerenti con quelli del pignoramento: va solo segnalato che l'indirizzo corretto dell'abitazione è **via Trento n. 27**

II. STATO DI POSSESSO

lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

L'immobile è libero, poiché non occupato a nessun titolo, così come verificato alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate (all.04).

III. DESCRIZIONE

una sommaria descrizione del bene

L'unità in oggetto è una casa a cortina nel centro di Grontardo, dotata di cortile e rustico antistante su due livelli: l'ingresso avviene dal cancello al civico n. 27 che non pare avere una concessione di passo carraio.

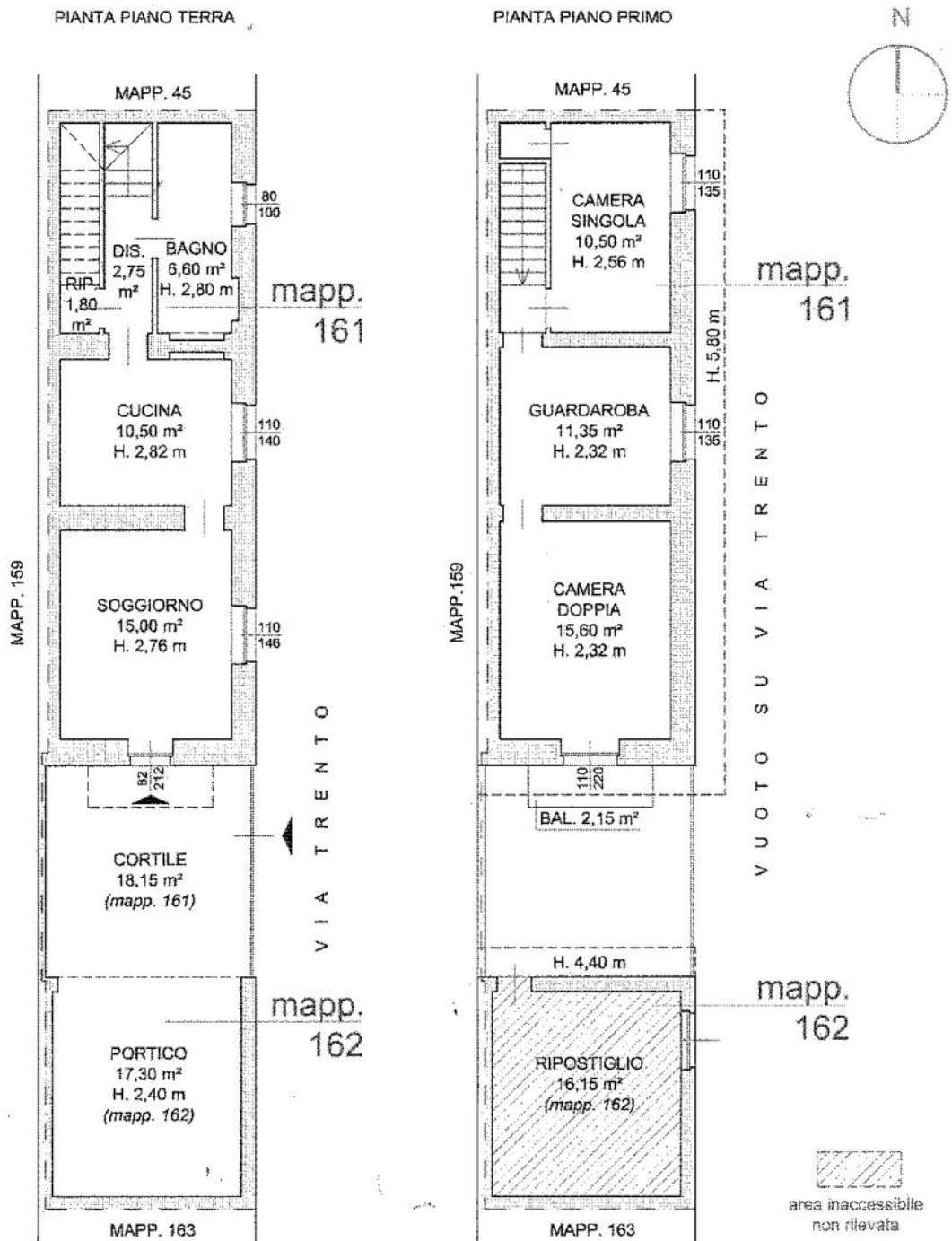
Dal cortile si accede al portico e, con una scala esterna mobile, al fienile; dalla porta d'accesso al fabbricato principale invece si accede al soggiorno, successivamente alla cucina ed infine al bagno, tutti di altezza interna di circa 2,80 m. Dall'antibagno parte la scala interna che conduce al piano primo, interamente di altezza sotto i 2,70 m: la prima stanza è alta 2,56 m, mentre le altre due comunicanti hanno un'altezza interna di 2,32 m.

Esposta a nord/sud, l'abitazione presenta discrete finiture, probabilmente esito dell'inizio di una ristrutturazione, che tuttavia presentano i segni di anni di abbandono: si trovano pavimento in grès, ceramica smaltata negli accessori del bagno (presente solo il piatto doccia), serramenti in legno con doppio vetro, zanzariere e tapparelle (non tutte funzionanti) al piano terra e persiane in legno al piano primo, così come le porte interne in legno ed il portoncino esterno blindato (il pannello esterno è rovinato dalle intemperie). Altri segni più evidenti di abbandono e scarsa manutenzione si vedono al piano terra con l'umidità di risalita, che ha intaccato la base dei muri e le fughe delle piastrelle in cucina, ed al piano primo con l'infiltrazione diretta dell'acqua piovana dal tetto, che ha causato distacchi di intonaco in diversi punti tra colmo e gronda. Anche il rivestimento del balcone dell'ultima stanza al piano primo ha perso la propria impermeabilità. Gli impianti sono in fase di ristrutturazione e lo stato più avanzato dei lavori è rappresentato dall'impianto elettrico (benché debbano esserne verificate la funzionalità e l'idoneità) e dall'impianto idro-sanitario (benché non sia stato ovviamente possibile verificare lo stato dei tubi sotto il massetto), mentre l'impianto termico è inesistente: mancano la caldaia nell'alloggio esterno sul cortile, i radiatori e non è possibile riferire circa i tubi sotto il massetto; è presente solo un termostato per il futuro impianto.

Il portico antistante risulta recentemente intonacato e piastrellato, mentre il fienile, visionato solo dal cortile, presenta un'orditura ed un manto in stato di conservazione sufficiente, sebbene il dubbio della presenza di amianto in qualche lastra verso il confine ovest.



PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI



STATO MANUTENTIVO: scarso

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: abitazione ante 01/09/1967 in muratura portante, solaio in laterocemento e orditura del tetto in legno.

CONTESTO URBANO: centrale

CONTESTO URBANISTICO: Nucleo di Antica Formazione (dal P.G.T. tav. C5 - Individuazione ambiti rettifica 2010 del P.d.R)

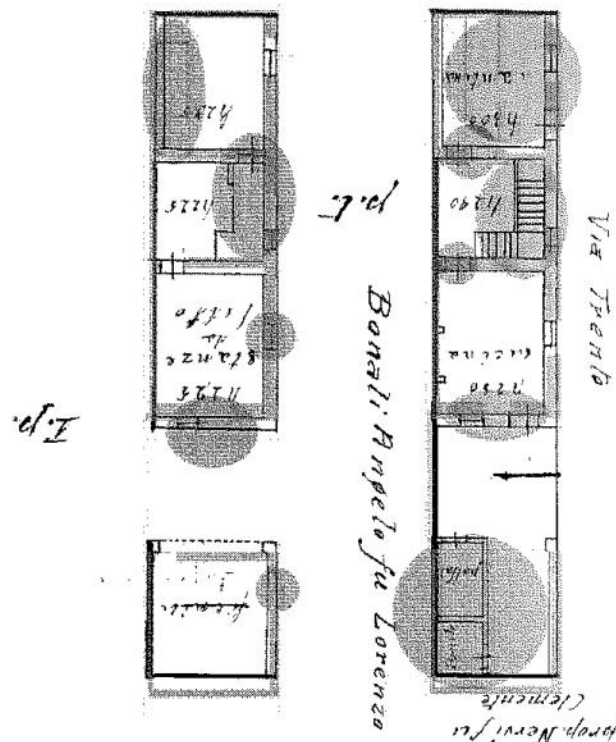
REGOLARITA' CATASTALE: NO - si veda § IV

REGOLARITA' URBANISTICA: SI - si veda § V

REGOLARITA' EDILIZIA: NO - si veda § VI

IV. REGOLARITA' CATASTALE

Relativamente al giudizio sulla regolarità catastale si sovrappone l'ultima pianta in atti col rilievo dello stato dei luoghi:



A seguito di quest'analisi il bene NON è considerato regolare dal punto di vista catastale, per cui al § XI verranno detratti dal valore di mercato 70,00 € di diritti catastali e le relative spese tecniche (si lascia all'aggiudicatario la scelta di sanare l'attuale portico come autorimessa: per ora al § XI verrà considerato portico, come da scheda catastale vigente, e non verranno conteggiati i 70,00 per la scheda dell'autorimessa).

V. REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Si procede all'elenco dei provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Grontardo dopo il 01/09/1967 (all. 06):

- Concessione Edilizia n. 220 prot. 1154 del 23/10/1982, concessa alla Sig.ra

per



lavori di apertura e ampliamento di finestre – costruzione balcone (non conforme l'apertura dell'ultima stanza al piano primo);

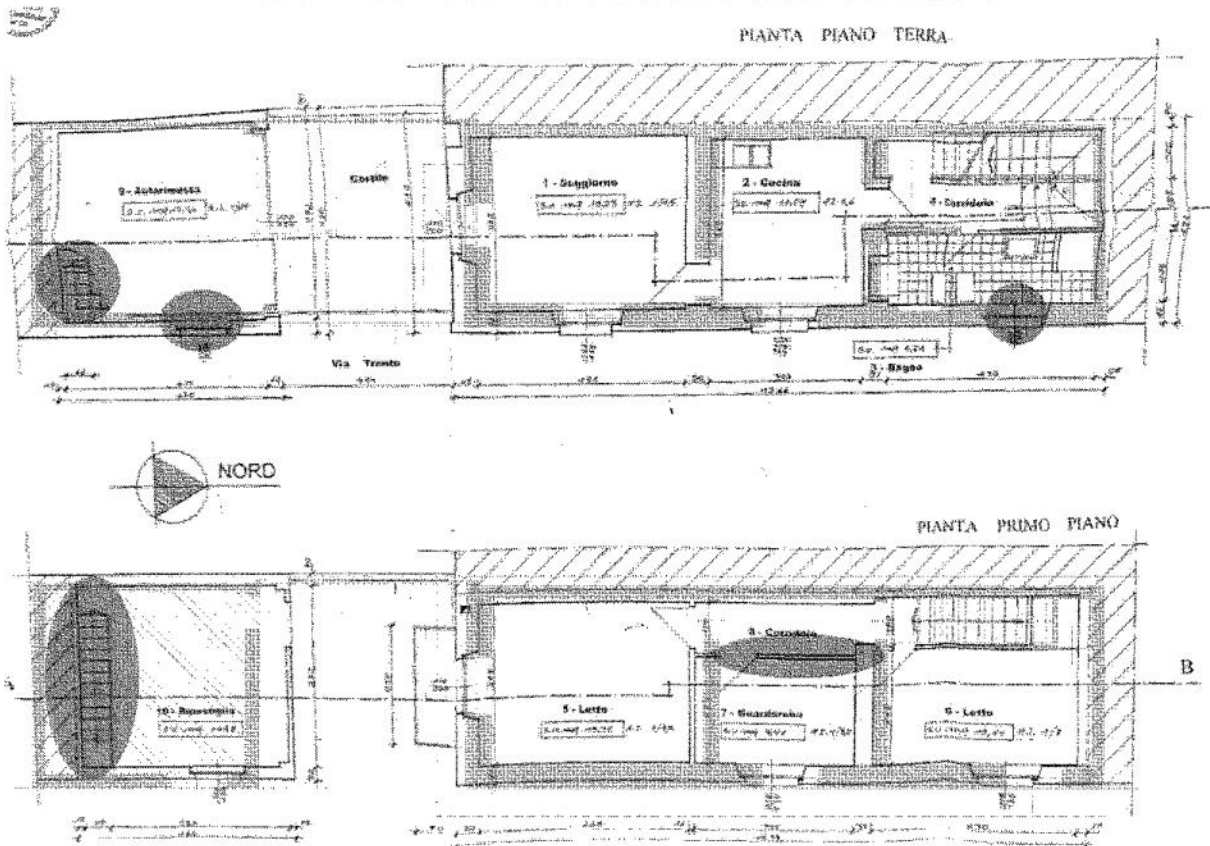
- **Permesso di Costruire n. 23 prot. 3078 del 07/12/2004**, concesso a _____ e _____ per straordinaria manutenzione ad edificio di civile abitazione (non ultimato).

VI. OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Relativamente al giudizio sulla regolarità edilizio-urbanistica si sovrappone l'ultima pianta in atti col rilievo dello stato dei luoghi:

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA P.d.C. 23/2004 CON RILIEVO



Alla luce di quest'analisi il bene NON è considerato regolare dal punto di vista edilizio.

Si ritiene che gli abusi siano soggetti a sanatoria per parziale difformità al titolo abilitativo sia del 1982, che del 2004 (art. 36 del D.P.R. 380/2001), comportante la sanzione pecuniaria unica di 1.032,00 € (art. 37, comma 1, del D.P.R. 380/2001). Si noti che il P.d.C. del 2004 è stato concesso sulla base di un parere preventivo sui rapporti aeroilluminanti e, soprattutto, sulle altezze del piano primo, presumibilmente ancora valido, nonostante ad oggi i criteri igienico sanitari siano più stringenti: sarebbe auspicabile che in fase di sanatoria la seconda stanza mantenesse la destinazione a "guardaroba". Ogni futuro intervento edilizio straordinario al piano primo prevederà sempre la richiesta di deroga, pertanto sarebbe auspicabile che contemplasse la realizzazione di una copertura mansardata così da aumentarne le altezze interne. Infine, si lascia all'aggiudicatario la scelta di sanare l'attuale portico come autorimessa: per ora al § XI verrà considerato portico, come da scheda catastale vigente. Alla sanzione vanno aggiunti: 250,00 € di diritti di segreteria per il Permesso di Costruire in sanatoria; 40,00 € di diritti di segreteria per l'agibilità, 7.612,80 € di spese professionali con accessori di legge (ipotesi di medio profilo), comprendenti anche l'idoneità statica, la relazione ex legge 10 e la bonifica dell'amianto. Tutti i costi descritti verranno sottratti al valore di mercato dell'immobile al § XI, il tutto solo presupponendo il buon esito della sanatoria, senza essere in possesso di pareri preventivi in merito, e fatti salvi futuri cambiamenti normativi, oneri di segreteria, interpretazioni del RUP e condizioni imprevedibili sullo stato dell'impianto elettrico e della struttura (per l'agibilità).

VII. CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali non è stata evidenziata l'esistenza di pesi derivanti da censo o livello nel ventennio antecedente il pignoramento, salvo diritti non trascritti o altre situazioni non presenti nei registri pubblici; per l'Uso Civico, non è stato evidenziato il diritto pubblico dal risultato delle indagini condotte e rese disponibili on-line dalla Regione Lombardia, risalenti al 1997.

VIII. SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

L'immobile NON fa parte di un condominio.

IX. PRESENZA DI RIFIUTI

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



In sede di sopralluogo, come documentato dai fascicoli fotografici allegati, è stata riscontrata la presenza di *rifiuti urbani* di vario genere soprattutto nel cortile e sotto il portico, il cui smaltimento viene quantificato col costo di 1.500 €, che verrà detratto dal valore di mercato al § XI.

Non è stato possibile verificare la presenza o meno di eternit sotto il manto di copertura in coppi del mapp. 161, nelle canne fumarie o in altre tubazioni, altresì si ritiene di non escluderne la presenza visto che non sembra che il titolo edilizio del 2004 abbia avuto un reale seguito sul rifacimento della copertura. E' invece ipotizzabile la presenza di lastre di eternit sul mapp. 162 (fienile) a confine ovest col mapp. 159, identificate come *rifiuto speciale pericoloso*: ne verranno detratti i costi di bonifica dal § XI.

X. PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Dal Portale del CENED non è risultato alcun A.P.E. in corso di validità, pertanto la sottoscritta, in qualità di Soggetto Certificatore accreditato al n. 17734, ha provveduto alla redazione dell'attestato (all. 07):

A.P.E. registrato il 21/10/2025

Codice identificativo: 1905000001825

Valido sino al 21/10/2035

Classe Energetica: **G**

Indice EP di prestazione energetica globale: **EP gl, nren 312,88 kWh/m²annuo.**

XI. VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

VALORE DI MERCATO

Per la stima del valore di mercato della quota di piena proprietà dell'immobile pignorato (denominato nella stima "soggetto") è stato scelto il metodo del confronto di mercato (MARKET COMPARISON APPROACH), essendo stato possibile trovare nella zona limitrofa immobili simili per tipologia edilizia (denominati nella stima "comparabili"), ed utilizzarne i dati ricavati dal relativo contratto di compravendita.

Per i dettagli, le fonti e tutti i riferimenti circa la scelta degli immobili comparabili al soggetto da stimare si rimanda all'all. 08.

Gli immobili comparabili sono stati visionati dall'esterno tramite le immagini da "street view" e, per la determinazione della SEL (Superficie Esterna Lorda), si è provveduto alla misurazione rispetto alle schede



catastali allegate alla compravendita; per il compendio pignorato, invece, si è ricorsi alla misurazione di precisione. Per la valutazione dello stato di manutenzione, della dotazione di impianti tecnologici e di servizi igienici dei comparabili si fa riferimento all'epoca di ristrutturazione ed alla storia urbanistica (stato di manutenzione buono = 3, sufficiente = 2, scarso = 1; impianti tecnologici presenti = 1, assenti = 0).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE	SUP.	INDICE	SUP. COM
SUP. PRINCIPALE (mq)	114,00	100%	114,00
SUP. BALCONE/PORTICO (mq)	22,50	30%	6,75
SUP. RUSTICO (mq):	20,40	15%	3,06
SUP. AREA ESTERNA (mq):	18,15	100%	18,15
TOT. SUP. COMMERCIALE arrotondata (mq)			142,00

VALORE IN VENDITA FORZATA

Per determinare il valore in vendita forzata, sono state operate riduzioni dal valore di mercato tenendo conto: della mancata garanzia postuma, dei mancati redditi decorrenti dall'aggiudicazione/pagamento e fino alla disponibilità del bene, della rivalutazione/riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene.

Per il bene in oggetto, calcolata anche la superficie dei comparabili, si è provveduto al seguente calcolo:



TABELLA DEI DATI ABITAZIONE PRINCIPALE

PREZZO E CARATTERISTICA	COMPRAVENDITE RILEVATE DAL MERCATO		
	COMP. A	COMP. B	OGGETTO
prezzo totale – PRZ [€]	34.000,00	28.000,00	/
data – DAT [mesi]	30	11	0
superficie principale – SUP [m²]	87,50	192,00	114,00
sup. balconi/portici – BAL [m²]	0,00	5,00	22,50
superficie box – BOX [m²]	31,00	29,00	0,00
superficie soffitta – SOF [m²]	0,00	0,00	0,00
sup. rustici/cantine – RUST [m²]	38,00	0,00	20,40
superficie esterna – SUE [m²]	113,00	359,00	18,15
stato di manutenzione – STM [n]	2	1	2
servizi – SER [n]	1	1	1
impianti tecnologici – (TEC) [n]	0	0	0
livello di piano – (LIV) [n]	0	0	0

TABELLA DEI RAPPORTI MERCANTILI

INDICE ED INFORMAZIONE	IMPORTO
p(DAT)/PRZ	-0,01
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(BOX)/p(SUP)	0,35
p(SOF)/p(SUP)	0,30
p(RUST)/p(SUP)	0,15
SUE = (val. terreno/val. intero)	0,15
costo manutenzione [€]	20.000,00
costo servizi [€]	7.200,00
costo impianti tecnologici [€]	13.333,33
livello di piano – (LIV) [n]	-0,005

TABELLA CALCOLO PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE	COMP. A	COMP. B	RIF.
p(DAT) [€/mese]	-28,33	-23,33	
p(SUP) [€/m²]	277,75	116,87	116,87
p(BAL) [€/m²]	35,06	35,06	35,06
p(BOX) [€/m²]	40,90	40,90	40,90
p(SOF) [€/m²]	35,06	35,06	35,06
p(RUST) [€/m²]	35,06	35,06	35,06
p(SUE) [€/m²]	45,13	11,70	11,70
p(STM) [€]	20.000,00	20.000,00	
p(SER) [€]	7.200,00	7.200,00	
p(TEC) [€]	13.333,33	13.333,33	
p(LIV) [€]	-170,00	-140,00	

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi

TABELLA RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICA	COMP. A	COMP. B
prezzo totale – PRZ [€]	34.000,00	28.000,00
DAT [€]	850,00	256,67
superficie principale – SUP [m²]	3.096,98	-9.115,64
superficie balconi – BAL [m²]	788,85	613,55
superficie box – BOX [m²]	-1.268,01	-1.186,20
superficie soffitta/rien. – SOF [m²]	0,00	0,00
sup. rustici/toc. caldaia – RUST [m²]	-617,06	715,23
superficie esterna – SUE [m²]	-1.109,67	-3.987,66
stato di manutenzione – STM [n]	0,00	20.000,00
servizi – SER [n]	0,00	0,00
impianti tecnologici – (TEC) [n]	0,00	0,00
livello di piano – (LIV) [n]	0,00	0,00
prezzi corretti	35.741,10	35.295,94

VERIFICA DEI PREZZI CORRETTI

divergenza assoluta ≤ 5% **1,26** %

valore massimo: 35.741,10

valore minimo: 35.295,94

divergenza assoluta = (val.max-val.min)/val.min*100

VALORE DI MERCATO:

35.518,52 €

VAL. DI MERCATO CORRETTO:

20.557,97 €

PREZZO BASE D'ASTA (riduz. 10%):

18.502,17 €

VAL. [€/m²]

127,02

ADEGUAMENTI* (€):

sanzione sanatoria PDC + diritti segreteria + diritti catasto	1.392,00
spese tecniche con accessori di legge	7.612,80
rimoz. tettoia 21 mq con bonifica amianto: 04.B.01.09.01	2.440,00
parapetti (6x2)	780,00
ponteggio (4,45x5,60 m): 27.B13.02.01	606,80
nuovo manto in lastre in fibrocemento: 10.B.13	628,95
costo smaltimento rifiuti urbani (a corpo)	1.500,00
SOMMANO:	14.960,55

*prezzi calcolati con voci da listino prezzi delle opere edili della Provincia di Cremona edizione 2024

Per arrotondamento, rispetto ai calcoli dimostrati, si stimano:

VAL. DI MERCATO 20.500,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA: 18.500,00 €

Si dà un giudizio di vendibilità scarso, per la sostanziale stagnazione del mercato in zona.



XII. QUOTE INDIVISE

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:

- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
- se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;

L'immobile in oggetto non ha quote di proprietà indivise.

XIII.COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

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

Sono eseguiti entrambi i coniugi.

XIV.FORMAZIONE DI LOTTI

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

Lotto unico.

XV. PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni dei debitori pignorati, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per immobile del 03/10/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 07/07/2025, derivano da:

- atto tra vivi di compravendita del 14/09/2004, Rep. 10919/3254 Notaio Francesco Nicoli con sede a Pralboino (BS), numeri di registrazione non reperiti, trascritto a Cremona il 21/09/2004 al Reg. Gen. 9828 Reg. Part. 5923, per cui la piena proprietà degli immobili da stimare identificati con la consistenza attuale, passava a – acquirente per 1/2) e – acquirente per 1/2), (.....), da – venditore per 1/1 di nuda proprietà) e da – venditore per 1/1 di usufrutto) |

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

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico



L'Esperto dichiara che:

- in base all'esame della tav. C5 - Individuazione ambiti rettifica 2010 del P.d.R, NON vi sono restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore dei beni, quali vincoli paesaggistici, ambientali, o di altro genere;
- NON risultano obblighi che gravano sui beni, come servitù, o altro (ad es. vincoli derivanti da lottizzazioni);
- NON risultano vincoli di natura condominiale.

XVII. FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 03/10/2025, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 07/07/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- Ipoteca volontaria iscritta a Cremona il 21/09/2004 – Reg. Gen. 9829 Reg. Part. 2273, in forza di atto pubblico di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/09/2004 Rep. 10920/3255 Notaio Francesco Nicoli con sede a Pralboino (BS), a favore di SANPAOLO I.M.I. S.P.A. (06210280019) con sede a Torino, in qualità di creditore ipotecario, a garanzia di un capitale di 55.000,00 € al tasso d'interesse annuo del 5,5% per la durata di 20 anni, per un totale complessivo di 110.000,00 €, contro _____ e _____ (_____) per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà dei beni in oggetto individuati con la consistenza attuale.
- Rinnovazione ipoteca volontaria iscritta a Cremona il 31/07/2024 – Reg. Gen. 6930 Reg. Part. 1019, in forza di atto pubblico di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/09/2004 Rep. 10920/3255 Notaio Francesco Nicoli con sede a Pralboino (BS), a favore di SANPAOLO I.M.I. S.P.A. (06210280019) con sede a Torino, in qualità di creditore ipotecario, a garanzia di un capitale di 55.000,00 €, per un totale complessivo di 110.000,00 €, contro _____ (_____ , e _____) per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà dei beni in oggetto individuati con la consistenza attuale.
- Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del dpr. 29/09/1973 n.602 iscritta a Cremona il 04/04/2005 – Reg. Gen. 3152 Reg. Part. 844, in forza di atto pubblico amministrativo del 01/04/2005 Rep. 502896 di LO.SE.RI. - Lombarda Servizi Riscossione S.p.a. con sede a Cremona, a favore di LO.SE.RI. S.p.a. (009 188 50199) con sede a Cremona, a garanzia di un capitale di 13.803,19 € per un totale complessivo di 27.606,38 €, contro _____ (_____) per la quota di 1/2 di proprietà dei beni in oggetto individuati con la consistenza attuale.
- **Si attende dal creditore precedente notifica avviso ex art. 498 cpc al creditore iscritto a LO.SE.RI spa (benché l'iscrizione ipotecaria non risulti rinnovata dopo vent'anni), come da decreto di nomina della sottoscritta.**



- Atto esecutivo trascritto a Cremona il 06/04/2007 (Reg. Gen. 4243 – Reg. Part. 2107), in forza di verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cremona in data 20/03/2007, Rep. n. 548, a favore di BMW FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. (12528930154) con sede a San Donato Milanese (MI), contro _____), per la quota di 1/1 di proprietà in comunione legale dei beni pignorati (correttamente descritti).
- Atto esecutivo trascritto a Cremona il 20/06/2025 (Reg. Gen. 5794 – Reg. Part. 4141), in forza di verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cremona in data 13/05/2025, Rep. n. 1405, a favore di PENELOPE SPV S.R.L. (04934510266) con sede a Conegliano (TV), contro _____) e _____) residenti a Cutro (KR), per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà dei beni pignorati (correttamente descritti): questo è l'atto originante la presente procedura esecutiva.

XVIII. FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Non sono state reperite formalità che non saranno cancellate.

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

CONGEDO DELL'ESPERTO

Ritenuto di aver assolto ai doveri nei confronti dell'incarico assegnato, resto a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e delle Parti (cui ho inviato copia della relazione peritale a mezzo PEC ovvero posta raccomandata) per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Cremona, 29/10/2025

arch. Benedetta Mezzadri

