

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 139/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. CALUBINI Claudia

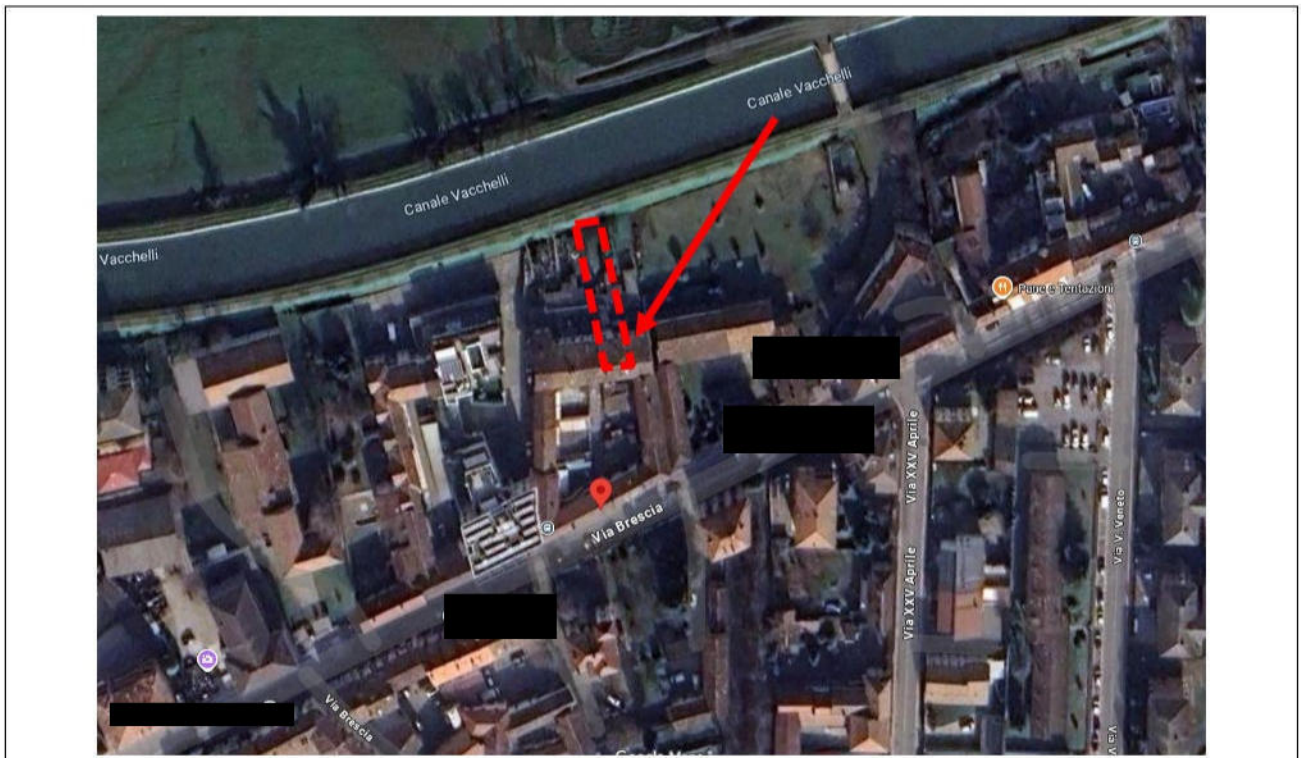
Promossa da

ANDOR SPV SRL e per essa INTRUM ITALY S.P.A.

contro

RELAZIONE di STIMA

Beni Immobili siti in Comune di CREMA (CR) Via Brescia n.33/c



Crema, li 11/02/2026

L'esperto Stimatore: geom. Sabino Nufi

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona

SOMMARIO

- PREMESSA	3
- QUESITO	4
- SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
- ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	8
- IDENTIFICAZIONE IMMOBILE (come da pignoramento)	9
- SCHEDA SINTETICA – Lotto unico	10
- RELAZIONE DI STIMA – LOTTO UNICO	11
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	12
REGOLARITA' CATASTALE	13
STATO DI POSSESSO	18
DESCRIZIONE	20
REGOLARITA' EDILIZIO – URBANISTICA	24
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	32
CENSI LIVELLI USI CIVICI.....	33
SPESE CONDOMINIALI	33
PRESENZA DI RIFIUTI	34
PRESTAZIONE ENERGETICA	34
VALUTAZIONE	34
QUOTE INDIVISE	42
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	42
FORMAZIONE LOTTI	42
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	43
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	43
FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE	44
FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE	44
- ASSUNZIONI	45
- CONCLUSIONI	46

PREMESSA

L'ill.mo Giudice del Tribunale di Cremona, G.O.P. Avv. Claudia CALUBINI con provvedimento del 26/09/2025 nominava il sottoscritto geometra Sabino Nufi, residente in Crema (CR) Via Carlo Martini n.1, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n.1884, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, disponendo di prestare giuramento tramite la modalità telematica entro 15 giorni dalla data di notifica della nomina stessa; con il medesimo provvedimento veniva fissata l'udienza di comparizione delle parti per il giorno **13/03/2026 alle ore 11,00**

Il giorno 01/10/2025 il sottoscritto, depositava telematicamente il giuramento, accettando l'incarico.

In sede di incarico, veniva formulato il quesito (integralmente riportato nel capitolo seguente), e veniva altresì nominato come custode dell'immobile, in luogo del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema disponendo allo stesso l'immediata presa in carico dell'immobile.

QUESITO

In sede di conferimento di incarico il Giudice delegato formula al perito il seguente quesito:

dispone che l'esperto.

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

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

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

- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
- 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.)
- 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 a 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;
- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

- 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;
- a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
- 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;
- 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. cpc;

riferisca immediatamente al giudice circa 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.

SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riportano di seguito le principali operazioni peritali svolte dal sottoscritto, e precisamente:

- 09/10/2025 - inviata comunicazione inizio operazioni peritali, alla parte creditrice procedente Spett.le “ANDOR SPV SRL” e per essa INTRUM ITALY SPA, (tramite pec agli Avv. Davide Sarina e Giulia Galati) oltre che ai debitori eseguiti tramite lettera raccomandata presso l’indirizzo in atti (vedasi Allegato n.002)
- 09/10/2025 - effettuate le visure catastali tramite consultazione degli archivi telematici dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, scaricando copia della documentazione (vedi Allegato n.005);
- 09/10/2025 – inviata mail allo studio del Notaio Daniele Manera per la richiesta di copia dell’atto di provenienza in capo agli eseguiti (vedasi atto - Allegato n. 007)
- 13/10/2025 – inoltrata istanza di accesso agli atti tramite portale telematico al Comune di Crema - Ufficio Edilizia Privata, onde prendere visione della documentazione attestante la regolarità edilizio-urbanistica dell’immobile
- 13/10/2025 – inviata tramite pec all’Agenzia delle Entrate, Ufficio di Crema, la richiesta dell’attestazione circa l’eventuale sussistenza di contratti di locazione relativi all’immobile in oggetto ed eventualmente il rilascio di una copia dello stesso – attestazione rilasciata dallo stesso ufficio unitamente a copia del contratto di locazione (vedasi Allegato n.009).

Si evidenzia che il suddetto contratto è stato dichiarato non opponibile alla procedura e l’immobile è attualmente libero da persone (vedasi considerazioni riportate al paragrafo “Stato di possesso”)

- 17/10/2025 – effettuato il primo accesso all’immobile congiuntamente con il custode Giudiziario IVG di Crema; è stata eseguita la presa visione dei luoghi con rilevazione fotografica (vedasi fotografie Allegato n.004).
- 28/11/2025 – ricevuta via mail la documentazione dall’ufficio Tecnico del Comune di Crema, inerente le varie autorizzazioni rilasciate nel corso degli anni con tavole progettuali allegate (vedasi Allegato n.006)
- 20/12/2025 – in accordo con l’occupante, è stato effettuato il secondo accesso all’immobile; eseguita la presa visione dei luoghi con rilevazione di misure e report fotografico (vedasi fotografie Allegato n.004)

- 03/01/2026 – effettuato il terzo e ultimo accesso all'immobile; eseguito rilievo con verifica di misure e report fotografico
- 12/01/2026 – richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di Crema il Certificato di residenza e stato da famiglia degli esecutati (vedasi Allegato n.011)
- 19/01/2026 - effettuato l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie tramite consultazione degli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi (visure telematiche, vedasi Allegato n.008)
- 04/02/2026 - redatto nuovo Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile incaricando il geom. Zambellini Bruno con studio in Crema, da cui risulta che l'immobile ricade in classe energetica "F" (vedasi nuovo A.P.E. Allegato n.010)
- E' stata effettuata una indagine di mercato per la rilevazione dei valori di vendita applicati n zona ad immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato ai fini della valutazione con metodo del confronto: la ricerca è stata svolta sia nell'ambito degli atti di compravendita sia nell'ambito degli annunci di vendita rilevabili tramite pubblicazioni specializzate.

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- 000. Indice
- 001. Rapporto di Valutazione

- 002. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali
- 003. Inquadramento territoriale dell'immobile (Google maps)
- 004. Documentazione fotografica
- 005. Documentazione Catastale
- 006. Documentazione Urbanistica
- 007. Copia atti di provenienza
- 008. Visure ipotecarie aggiornate
- 009. Dichiarazione Agenzia delle Entrate comprovante l'assenza/presenza
contratti locazione – copia contratto
- 010. Attestato di Prestazione Energetica
- 011. Visure catastali, Certificato di residenza e Stato di famiglia
- 012. Attestazione di invio copia Rapporto di Valutazione alle parti

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE (come da pignoramento)

Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo della procedura (Atto di Pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione, certificazione notarile a cura del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, istanza di vendita ecc.) si rileva che il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è il seguente (si riporta la descrizione contenuta nell'atto di Pignoramento i cui dati essenziali corrispondono a quanto indicato nella nota di trascrizione dello stesso):

“ intende procedere con il pignoramento immobiliare ad esecuzione forzata a norma degli art.555 e ss. c.p.c. l'immobile di piena ed esclusiva proprietà per la quota di ½ ciascuno dei Sig.ri [redacted] e [redacted] sito nel Comune di Crema (CR), Via Brescia n.33/c e distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune di Crema al:

- ***Foglio 27 mapp.67 (graffato con mappale 74 e con mappale 100) sub.8, Via Brescia n.33/c, piano T-1-2, z.c.1, cat. A/3, classe 1, vani 6,5, rendita euro 302,13***

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto”

SCHEDA SINTETICA – Lotto unico

Ubicazione del bene: Comune di CREMA (CR) Via Brescia n.33/c

- **Descrizione del bene:** Trattasi di abitazione semi-indipendente sviluppantesi su tre livelli cielo-terra (piano T-1-2) con antistante porzione di portico ed annessa area pertinenziale esclusiva adibita a cortile e giardino su cui insiste un corpo accessorio ad un piano fuori terra adibito a servizio igienico e locale rustico-ripostiglio.

Dati catastali attuali: Catasto Fabbricati del Comune di Crema come segue

- Foglio 27 mapp.67 (graffato con mappale 74 e con mappale 100) sub.8, Via Brescia n.33/c, piano T-1-2, z.c.1, Cat. A/3, classe 1, vani 6,5, rendita euro 302,13

Intestazione catastale attuale: [REDACTED] proprietà ½ ciascuno

Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con dati catastali di identificazione catastale: i dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali

Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà in capo agli esecutati

Stato di possesso e/o stato occupazione (eventuale titolo di occupazione): il bene risulta libero da persone

Stato manutenzione e conservazione: sufficiente stato di conservazione con necessità di alcuni interventi manutentivi relativi principalmente al sottotetto oltre che verifica e revisione degli impianti. Il corpo accessorio esterno presenta uno scarso stato manutentivo

Presenza di rifiuti: non rilevata – presenti elementi di arredo e materiale di vario tipo accatastato in particolare nel corpo accessorio esterno

Diritti di terzi: non rilevati

Regolarità catastale: riscontrate difformità, da regolarizzare successivamente alla sanatoria edilizia (con parziali opere di ripristino dei luoghi)

Regolarità urbanistica-edilizia: riscontrate difformità in parte sanabili e in parte non sanabili (parziali demolizioni e ripristino dello stato dei luoghi)

Opere abusive: SI – eseguite alcune opere in assenza di autorizzazione e non sanabili (ripristino dello stato dei luoghi)

Censi/livelli/usi civici: NO

Spese condominiali: NO

Valore di Mercato: Euro 107.000,00

Valore di vendita forzata: Euro 93.000,00

Quote indivise: NO – piena proprietà ½ ciascuno in capo agli esecutati

APE, classe: redatto nuovo A.P.E., Classe energetica "F" - 215,64 Kwh/mq. anno

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO

Foto dell'ingresso al complesso da Via Brescia n.33



Foto ingresso all'abitazione da cortile interno comune



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

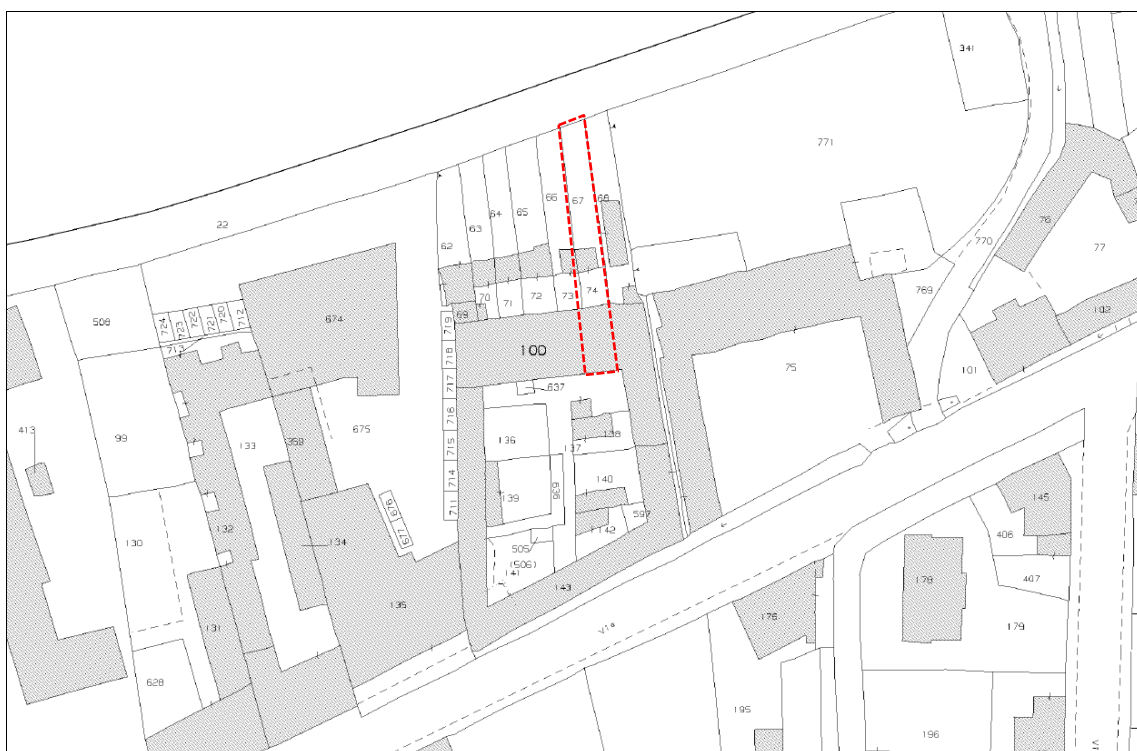
L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

L'immobile oggetto della presente relazione, risulta attualmente identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, Direzione provinciale di Cremona come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE										
CATASTO FABBRICATI										
Comune di CREMA (CR) Via Brescia n.33/c										
N.	Foglio	Particella	sub.	piano	z.c	Cat.	Classe	consistenza vani/mq	sup.catastale mq	rendita
1	27	100 67 74	8	T-1-2	1	A/3	1	6,5 vani	128 mq.	€. 302,13

Confini: in unico corpo (abitazione, rustico e area di pertinenza) in base alla mappa catastale ed in linea di contorno, in senso orario da levate verso mezzodì: ragioni ai mappali 68, restante porzione del mappale 100, mappale 137 (cortile comune), restante porzione del mappale 100, mappale 73, mappale 66, mappale 22 e Canale Vacchelli.



Intestazione catastale:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Proprietari ½ ciascuno in forza dell'atto di vendita del 15/11/2001 rep.n.11418 Notaio Manera

Cronistoria catastale:

come si rileva dalla visura storica, l'attuale identificazione catastale dell'immobile corrisponde all'originario censimento dell'impianto meccanografico del 1987 relativamente ai dati identificativi (Foglio 27 mappale 100 sub.8 graffato ai mappali 67 e 74): sono intervenute nel corso degli anni modifiche nei dati di classamento.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle visure catastali, Allegato n.005

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento: nella descrizione contenuta nell'atto di pignoramento il suddetto bene risulta identificato catastalmente come segue:

catasto fabbricati del Comune di Crema

- Foglio 27 mapp.67 (graffato con mappale 74 e con mappale 100) sub.8, Via Brescia n.33/c, piano T-1-2, z.c.1, cat.A/3, classe 1, vani 6,5, rendita euro 302,13

Corrispondenza dei dati catastali attuali con quanto descritto nell'atto di pignoramento: verificata la corrispondenza

REGOLARITA' CATASTALE

[Indicare e descrivere le eventuali difformità catastali rilevate rispetto ai dati risultanti dall'ispezione catastale ed il fabbricato rilevato.](#)

[Indicare le eventuali pratiche fatte dall'esperto per la regolarizzazione richiesta nel quesito.](#)

Sono state rilevate le seguenti difformità fra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle planimetrie depositate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio:

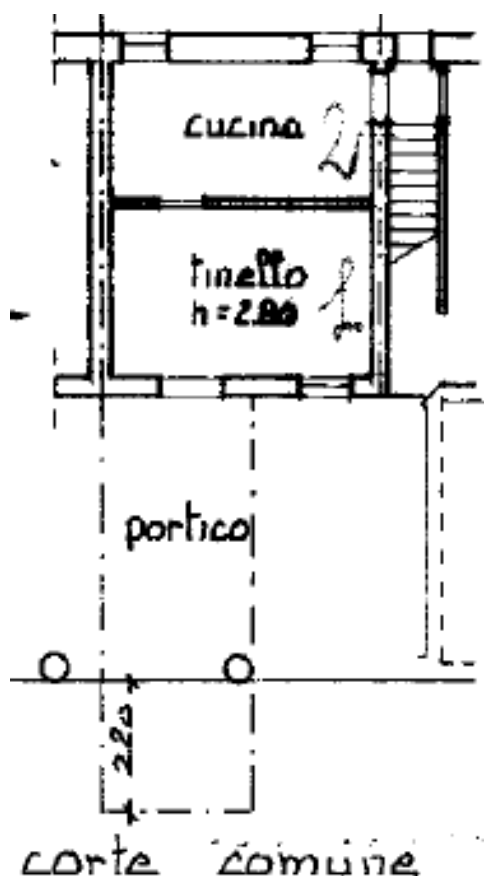
Per l'abitazione:

- Piano terra: demolita la parete divisoria fra Tinello e Cucina, creando un unico ambiente; realizzata scala a chiocciola di collegamento con i vari piani (non indicata)

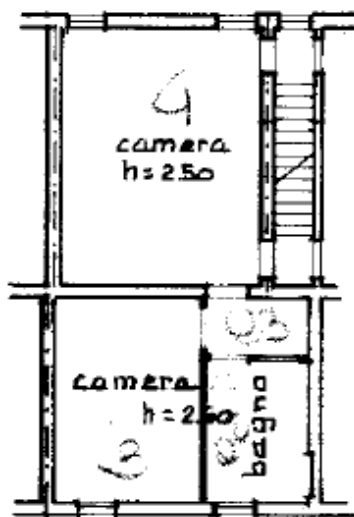
Realizzata una porta in lato nord che collega con il cortile di pertinenza (ampliando la finestra esistente)

- Piano primo: realizzata scala a chiocciola di collegamento con i vari piani (non indicata)
- Piano secondo-sottotetto: realizzato tavolato divisorio creando una zona disimpegno fra i due locali, in corrispondenza della scala a chiocciola (non indicata); realizzato un piccolo vano attualmente adibito a wc (da rimuovere)

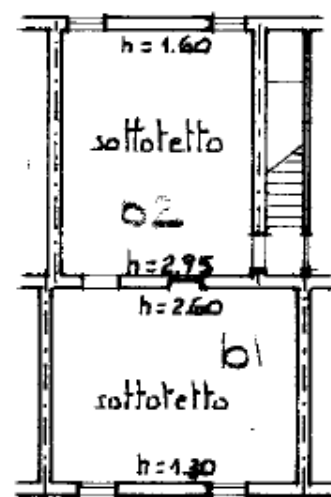
Di seguito si riporta lo stralcio della planimetria catastale relativo all'abitazione (la planimetria comprende anche il corpo accessorio rustico di cui si relazionerà nelle pagine seguenti), una planimetria aggiornata allo stato di fatto rilevato oltre alla planimetria comparativa con evidenziate le difformità precedentemente esposte (colore giallo le demolizioni e rosso nuove costruzioni):



Piano Terra

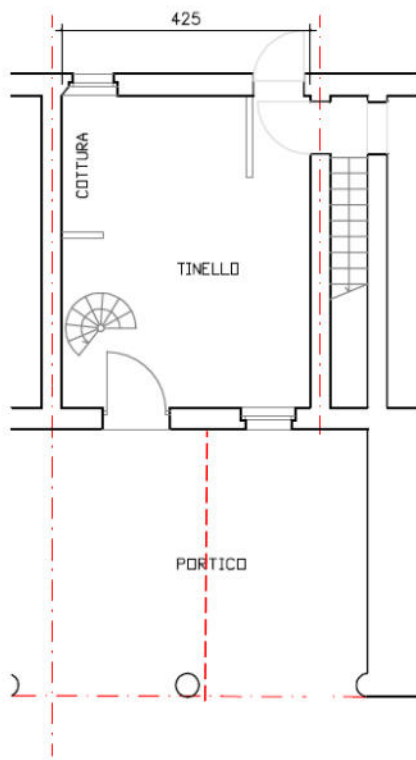


Piano Primo



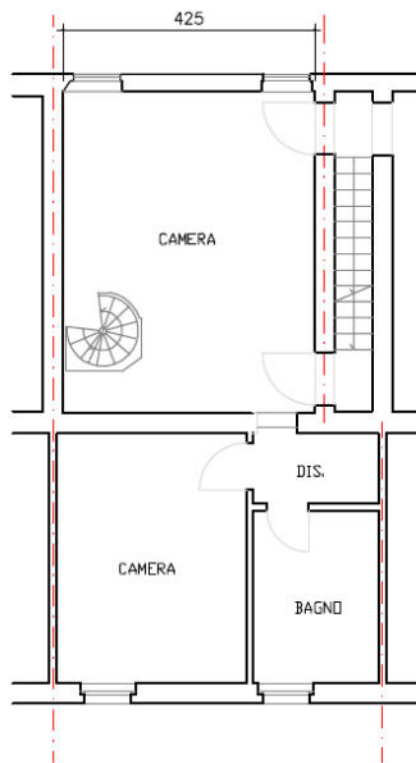
Piano Sottotetto

Planimetria aggiornata - STATO RILEVATO - Abitazione



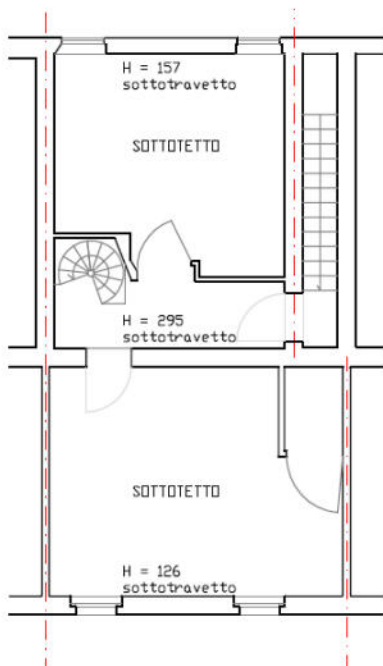
PIANO TERRA

H = 280



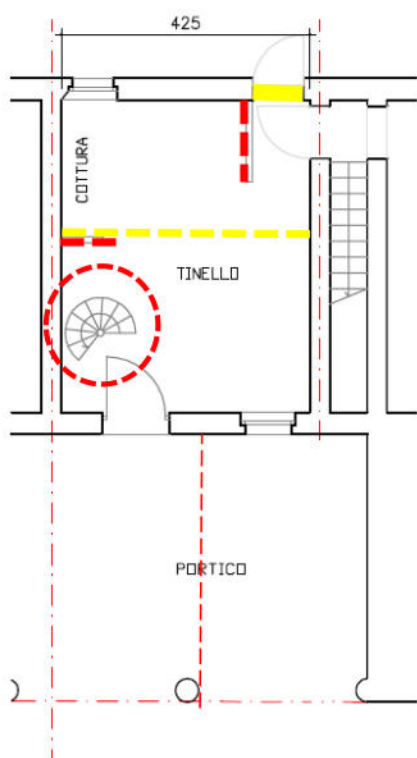
PIANO PRIMO

H controsoffitto = 245



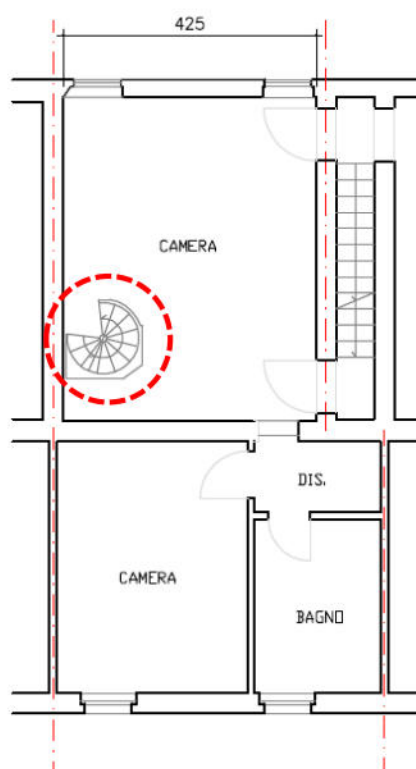
PIANO SECONDO

Planimetria comparativa



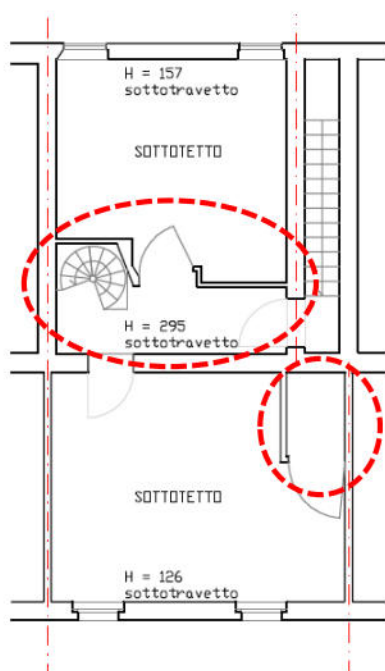
PIANO TERRA

H = 280



PIANO PRIMO

H controsoffitto = 245

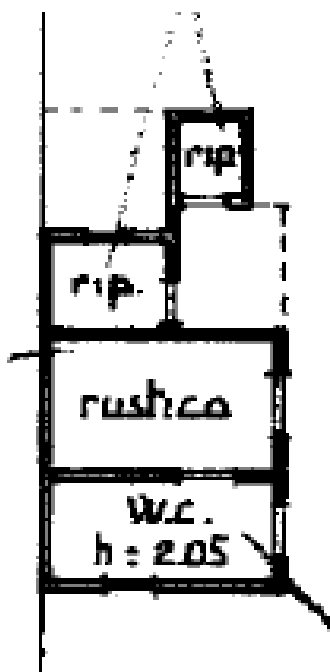


PIANO SECONDO

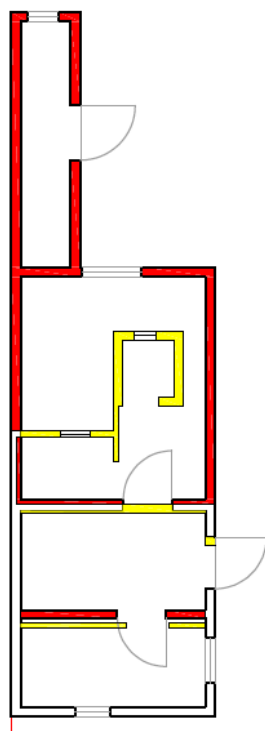
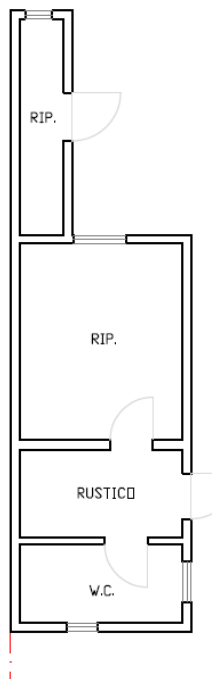
Per il corpo accessorio rustico con servizio igienico:

- Il rustico in corpo staccato è stato modificato rispetto alla originaria conformazione, modificandone la sagoma e ampliando la dimensione (ampliamento non sanabile).

Stralcio Planimetria catastale



Planimetria aggiornata - STATO RILEVATO



Planimetria comparativa

Per la regolarizzazione delle suddette difformità dovrà essere presentata denuncia di variazione con nuova planimetria catastale: costo stimato per la predisposizione della pratica di aggiornamento catastale (presentazione DOCFA e nuova planimetria) pari a €. 1.500,00 (euro Millecinquecento/00) che verrà dedotto dal valore di mercato.

Prima di predisporre la suddetta variazione catastale, avendo rilevato analoghe difformità anche dal punto di vista edilizio-urbanistico, il futuro aggiudicatario dovrà procedere alla regolarizzazione urbanistica con predisposizione di pratica in sanatoria oltre a parziali opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi in quanto trattasi di opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo e parzialmente non sanabili (vedasi quanto riferito al successivo capitolo "Regolarità e conformità urbanistica")

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

A seguito di richiesta presentata in data 13/10/2025 presso l'Agenzia delle Entrate, è stata rilasciata specifica attestazione dalla quale emerge che gli esecutati

- [REDACTED]
- [REDACTED]

sono soggetti danti causa partecipanti nel seguente contratto:

- Registrato presso l'Ufficio di Crema il 08/07/2015 al n.2396 serie 3T, riguardante gli immobili specificati nella richiesta, di cui si allega copia.

Viene prodotta in allegato alla sopracitata dichiarazione la copia del contratto di locazione con cui i Sigg. [REDACTED] concedevano in locazione alla Sig.ra [REDACTED]

l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Di seguito si riportano i dati principali del contratto fornito dall'Agenzia delle Entrate:

- Durata anni quattro dal 01/07/2015 al 30/06/2019 rinnovabile automaticamente per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi disdetta motivata almeno

sei mesi prima della scadenza. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni.

- Il canone annuo di locazione è convenuto in €6.000,00 (Seimila/00) oltre spese condominiali
- Viene pattuito che qualora il Locatore esegua sull'immobile rilevanti opere e/o opere di straordinaria manutenzione darà diritto al medesimo di chiedere l'aumento del canone pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati
- Tutte le riparazioni ordinarie sono a carico dei conduttori, così come ogni altra inerente gli impianti di acqua, luce, gas e sanitari ecc.
- Il Sig. [REDACTED] si rende garante della Sig.ra [REDACTED] di eventuali inadempienze inerenti il suddetto contratto.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla dichiarazione e copia del contratto che si allegano al presente rapporto di valutazione (vedasi Allegato n. 009)

In sede di sopralluogo l'immobile risultava occupato e abitato dai Sigg. [REDACTED]

In merito allo stato di occupazione si riferisce quanto segue:

- in data 05/11/2025 il custode Giudiziario I.V.G. di Crema inoltrava Istanza al giudice dell'esecuzione relazionando la situazione di controversia fra locatore e conduttore, affinché venisse emesso ordine di rilascio dell'immobile oppure venissero adottati eventuali provvedimenti in merito alla proposta di corresponsione dell'indennità formulata dall'occupante stesso e dal proprio legale
- in data 14/11/2025 il G.O.P. Avv. Claudia Calubini emetteva provvedimento con cui invitava il creditore procedente a manifestare il proprio parere su quest'ultimo punto; rilevato infatti che l'originario contratto di locazione parrebbe essere stato risolto consensualmente in virtù di nuovo accordo fra le parti in data 24/09/2024, accordo che però non è mai stato sottoscritto e ciò impedisce di poter configurare locazione di fatto. Ne deriva che attualmente gli occupanti dell'immobile devono considerarsi privi di titolo
- in data 21/11/2025 il creditore procedente ANDOR SPV SRL tramite il proprio Avv. Davide Sarina esprimeva il proprio consenso all'accoglimento della proposta (seppur di esiguo importo pari a €. 270,00 mensili a titolo di indennità di occupazione); viene

- precisato inoltre la necessità di aggiungere alla proposta di occupazione la clausola di immediato rilascio al momento dell'aggiudicazione/assegnazione del bene consentendo di fatto di vendere l'immobile come libero senza influenzarne il valore
- in data 28/11/2025 il G.O.P. Avv. Claudia Calubini emetteva provvedimento con cui autorizzava gli attuali occupanti a permanere nell'immobile, dietro corresponsione dell'indennità di occupazione pattuita, con impegno degli stessi di lasciare libero l'immobile appena si pervenisse ad un'aggiudicazione definitiva del medesimo a terzi soggetti.

In data 30/01/2026 veniva depositata dal Custode I.V.G. di Crema la “Relazione di avvenuta liberazione dell'immobile” da parte dell'attuale occupante: l'immobile è quindi da considerarsi libero da persone.

DESCRIZIONE

Una sommaria descrizione del bene

In comune di Crema (CR) con accesso da Via Brescia n.33/c, porzione immobiliare semi-indipendente ad uso civile abitazione sviluppantesi su tre livelli terra-cielo (piano terra, primo e sottotetto) con annessa antistante porzione di porticato e retrostante area di pertinenza esclusiva su cui insiste un corpo accessorio adibito a servizio igienico e rustico/ripostiglio, e più precisamente:

- Abitazione semi-indipendente sviluppantesi su tre livelli, così composta: locale cucina-pranzo con antistante portico al piano terra - due camere, disimpegno e bagno al piano primo - due locali sottotetto e disimpegno al piano secondo, con annessa area pertinenziale esclusiva adibita a cortile e giardino (retrostante l'abitazione) su cui insiste un corpo accessorio ad un piano fuori terra adibito a servizio igienico e locale rustico-ripostiglio.

I tre piani dell'abitazione sono collegati tra loro da scala a chiocciola interna in ferro: è presente inoltre una scala comune con altra proprietà che collega i vari piani.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crema come segue:

- Foglio 27 mappale 100 sub.8 graffato al mappale 67 e mappale 74, Via Brescia n.33/c, piano T-1--2, Cat.A/3, Cl.1, vani 6,5, sup.cat. mq.128, R.C. Euro 302,13

La suddetta porzione immobiliare ha diritto proporzionale sulle parti comuni del complesso plurifamiliare di cui fa parte (contesto con corte interna comune da cui si accede)

Stato manutentivo: il fabbricato in cui sono inserite le porzioni immobiliari in oggetto rispecchia le caratteristiche costruttive e finiture tipiche dell'epoca di costruzione (ante 1960); sufficiente lo stato di manutenzione e conservazione.

L'abitazione, pur essendo stata parzialmente ristrutturata nel corso degli anni (ultimo intervento 2002) presenta un sufficiente stato di conservazione con necessità di alcuni interventi manutentivi relativi principalmente al sottotetto (probabili infiltrazioni di acqua dal tetto, non verificate) oltre che verifica e revisione degli impianti. Il corpo accessorio esterno presenta uno scarso stato manutentivo (vedasi report fotografico – Allegato n.004)

caratteristiche strutturali

strutture verticali

materiale	mista c.a. muratura
condizioni	sufficiente

strutture orizzontali (solai)

materiale	latero-cemento
condizioni	sufficiente

copertura

tipologia	a doppia falda spiovente
condizioni	sufficiente

scala comune o esterna

tipologia	presente a rampa unica
condizioni	sufficiente

balcone / i

assente

componenti edilizie e costruttive

<i>cancello</i>	assente
-----------------	---------

serramenti esterni

tipologia	a doppia anta a battente
materiale	legno
vetro	doppio
protezione	veneziane
condizioni	scarso

serramenti interni

tipologia	ad anta unica a battente
-----------	--------------------------

materiale legno con specchiature vetrate
condizioni discreto

manto di copertura

materiale tegole
condizioni apparenti scarso
isolamento assente

pareti esterne

tipologia a cassa vuota con isolamento
rivestimento intonaco tinteggiato
condizioni sufficiente

pavimentazione esterna

materiale cemento
condizioni sufficiente

pavimentazione interna principale

materiale piastrelle ceramiche
condizioni sufficiente

pavimentazione interna bagni

materiale piastrelle ceramiche
condizioni sufficiente

pareti interne

rivestimento intonaco tinteggiato
condizioni sufficiente

pareti bagno e cucina

rivestimento in piastrelle ceramiche
condizioni sufficiente

soffitti

rivestimento intonaco tinteggiato
condizioni sufficiente

porta ingresso

tipologia ad anta unica a battente
materiale legno e acciaio
condizioni discreto

scala interna

tipologia a chiocciola
materiale ferro e legno
condizioni discreto
servoscala assente

impianti

<i>antenna TV</i>	
proprietà	autonoma
tipologia	terrestre
<i>ascensore</i>	assente
<i>citofonico</i>	presente
<i>videocitofonico</i>	assente
proprietà	autonomo
<i>gas</i>	presente
<i>elettrico</i>	presente
tipologia	sottotraccia
<i>fognario</i>	presente
<i>idrico</i>	presente
<i>riscaldamento</i>	presente
tipologia	autonomo
generatore	a condensazione
distribuzione calore	a parete
manutenzione	regolare
libretto impianto	disponibile
prova fumi	disponibile
condizioni	scarso
<i>condizionamento</i>	assente

Contesto urbano: l'immobile è ubicato nel Comune di Crema (prov. Di Cremona), nel quartiere di "San Bernardino" zona semiperiferica posta a Nord-Est rispetto al centro cittadino: l'unità immobiliare è inserita in un tipico contesto di corte con abitazioni semi-indipendenti che si sviluppano da cielo a terra, in fregio alla pubblica via Brescia con corte intera comune.

Accesso: l'accesso pedonale e carraio al complesso di corte si pratica in lato Sud direttamente dalla pubblica Via Brescia dal civico n.33 transitando dal cortile comune: l'unità in oggetto ha accesso dalla porzione di portico di proprietà antistante l'abitazione, transitando dal cortile comune.

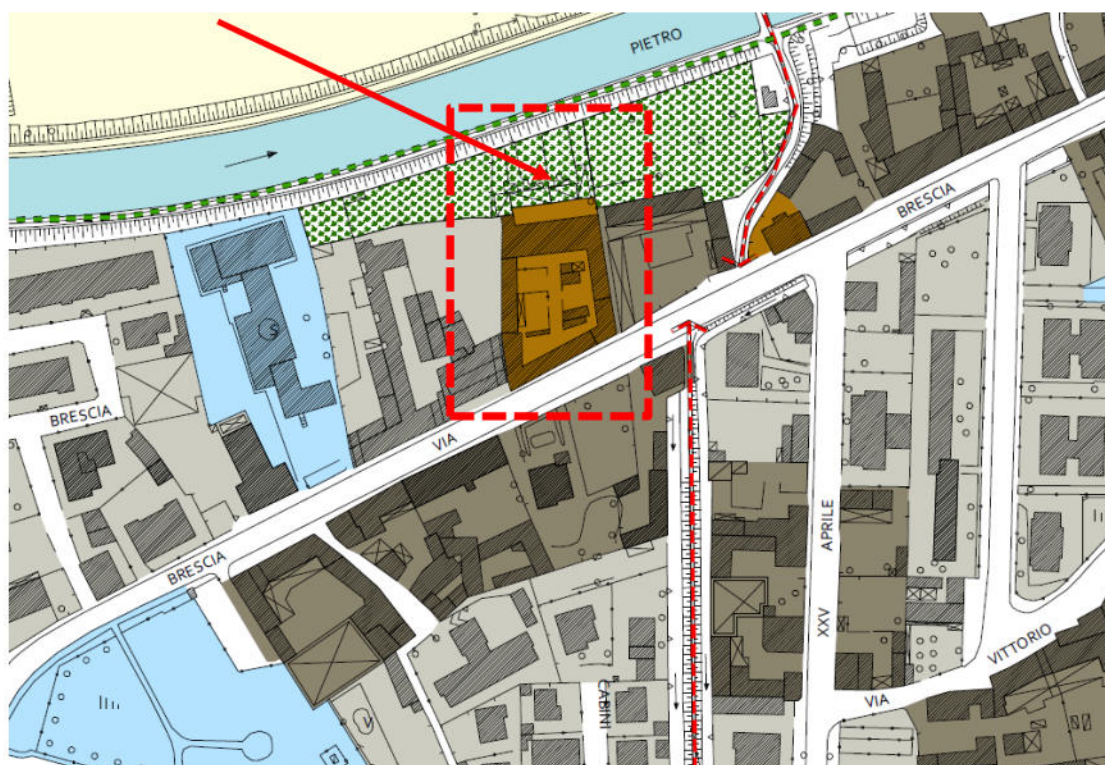
Regolarità catastale: riscontrate difformità che dovranno essere regolarizzate con denuncia di variazione e nuova planimetria, successivamente alla sanatoria edilizia.

Regolarità urbanistica – edilizia: riscontrate opere eseguite in assenza di autorizzazioni e/o in difformità, che in parte potranno essere sanate (opere interne) mentre in parte dovranno essere demolite con ripristino dello stato dei luoghi.




INQUADRAMENTO URBANISTICO 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

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è classificato nel vigente PGT del Comune di Crema come "Ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico" Titolo II Capo III del PdR6: l'edificabilità in tali ambiti è regolata dall'art. 22.2 (Palazzi, Ville ed edifici speciali) e dall'art.22.4 (Verde privato) delle N.T.A. del PdR6



Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico - Titolo II, Capo III del PdR6

-  Palazzi e ville suburbane di origine storica e monumentale (art. 22.1 NT del PdR6)
-  Palazzi, ville ed edifici speciali che hanno mantenuto l'impianto architettonico e tipologico originario (art. 22.2 NT del PdR6)
-  Verde privato (art. 22.4 NT del PdR6)

In particolare l'area pertinenziale posta sul retro dell'abitazione, su cui insiste il corpo accessorio destinato a rustico con servizio igienico, ricade in zona "Verde privato" art.22.4 delle NTA, ove sono previsti i seguenti parametri edificatori:

- H. = 7,00 m
- UF = 0,03 mq/mq
- Q = 20%

Per quanto rilevabile dalla rappresentazione cartografica del PGT (riportata nella pagine precedente) la superficie di tale area è data dall'intero mappale 67 e dalla porzione del mappale 74 che corrisponde in mappa al corpo rustico ante ampliamento, e pertanto si avrà:

- Superficie catastale del mapp.67 = mq. 98
- Superficie coperta del rustico (ante ampliamento) = mq. 20
- Sup. complessiva Verde privato mq.118

- Utilizzazione fondiaria (UF) $\text{mq.118} \times 0,03 = \text{mq. 3,54}$
- Superficie coperta (Q) $\text{mq.118} \times 0,20 = \text{mq. 23,60}$

ELENCO AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Crema, sono state fornite le seguenti autorizzazioni edilizie riguardanti l'immobile oggetto della presente procedura:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.878 rilasciata in data 28/06/1988 Prot.n.1246 per "costruzione rustico e servizio igienico" rilasciata alla Sig.ra [REDACTED]
- Autorizzazione di Abitabilità (relativa alla C.E. in sanatoria n.878 del 28/06/1988) rilasciato in data 28/06/1988 Prot.n.1246 (lavori realizzati in epoca 1961)
- Comunicazione per esecuzione opere interne all'abitazione protocollata al Comune in data 30/09/1988 n.18937 P.E. n.770-1988 (formazione bagno piano primo)
- Autorizzazione edilizia n.825/92 del 12/11/1992 Prot.Gen.n.20086 Prot.Part.n.3418 per lavori di "manutenzione straordinaria rifacimento tetto e formazione nuova apertura interna al piano primo"; rilasciata alla Sig.ra [REDACTED]

- Denuncia Inizio Attività presentata in data 08/04/2002 Prot.Gen.n.6579 – P.E. n.219/2002, per opere di manutenzione straordinaria” presentata dai Sigg. [REDACTED]

Si evidenzia che in data 19/10/2011 è stata emessa dal Comune di Crema-Settore Edilizia Privata “Ordinanza di ingiunzione di demolizione opere abusive” Prot.n. 2011/00387

In particolare la suddetta ordinanza si riferisce al portichetto con copertura in legno realizzato in lato nord dell’abitazione, in difformità alla D.I.A. del 08/04/2002

Prot.Gen.n.6579 (P.E. n.219/2002): con detta ordinanza veniva ingiunto alla proprietà di provvedere entro il termine di 90 giorni a decorrere dalla data di notifica alla demolizione dell’opera sopra descritta ed al conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo il portichetto con copertura in legno (realizzato su gradino rialzato di cm.35 dalla quota cortile) non è stato ad oggi demolito: si dovrà quindi provvedere alla rimozione dell’opera con ripristino dello stato dei luoghi come da ordinanza.

Per maggiori dettagli vedasi documentazione urbanistica, Allegato n.006

CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito del sopralluogo effettuato all’immobile sono state riscontrate le seguenti difformità, fra quanto rappresentato graficamente nelle tavole allegate alle sopraindicate autorizzazioni e lo stato di fatto rilevato.

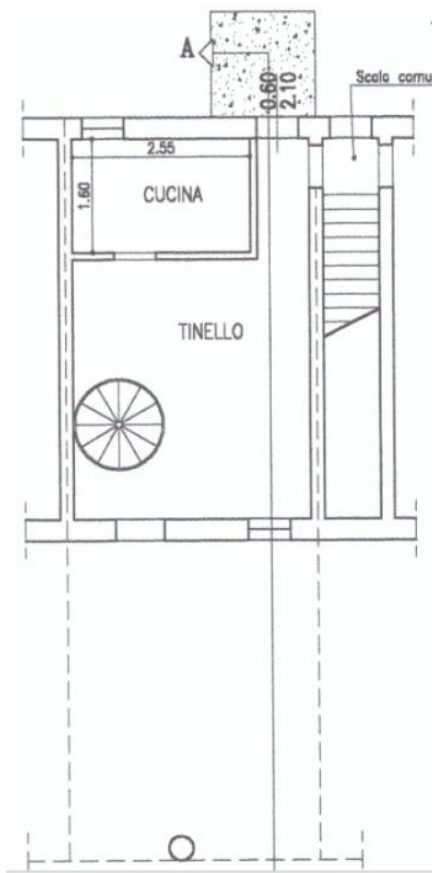
Per l’abitazione (confronto con la D.I.A. del 2002, ultima Pratica Edilizia):

- Piano terra: la zona cucina è aperta e delimitata da due porzioni di muretto anziché dal muretto continuo come rappresentato nelle tavole (cucina e tinello sostanzialmente un unico locale);
- in lato nord dell’abitazione è stato realizzato in modo difforme un gradino rialzato di cm.35 dalla quota cortile e sullo stesso è stato costruito un portichetto in legno (opera già oggetto di ordinanza di demolizione emessa dal Comune di Crema in data 19/10/2011)
- Piano primo: realizzato controsoffitto in tutte le stanze che porta l’altezza interna a m. 2,45 non idonea per la destinazione di civile abitazione (da rimuovere)

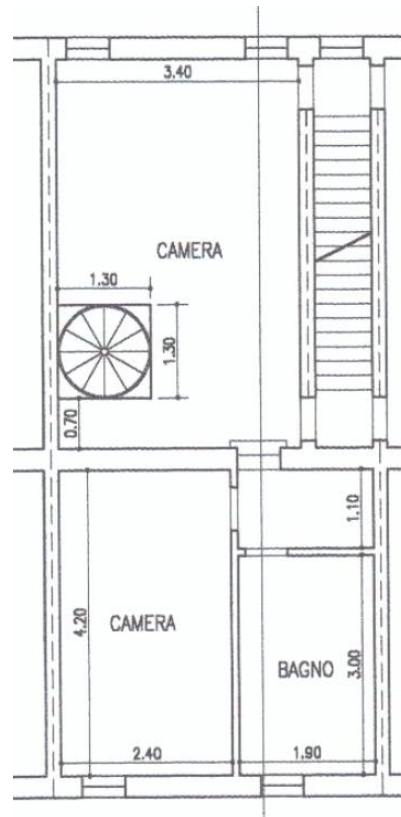
- Piano secondo-sottotetto: realizzato tavolato divisorio in corrispondenza della scala a chiocciola, creando una zona disimpegno fra i due locali; realizzato inoltre un piccolo vano adibito a wc (da rimuovere)
- ai piani terra e primo i rapporti aeroilluminanti non rispettano quanto previsto dal Regolamento locale di igiene (rapporto di 1/8 sulla superficie netta del locale); pertanto per i locali al piano primo dovrà essere prevista la formazione di elementi di arredo fisso mentre al piano terra si dovrà provvedere alla sostituzione della porta da cui si accede all'area esterna di pertinenza, con tipologia di serramento con specchiatura a vetro
- Si evidenzia inoltre che nelle tavole allegata alla D.I.A. del 2002 (ultima pratica edilizia presentata) la rappresentazione quotata dell'abitazione (piano terra-primo e secondo) non corrisponde a quanto rilevato in loco: le misure indicate nella suddetta DIA del 2002 sono peraltro discordanti con quanto indicato nelle autorizzazioni precedenti (vedasi P.E. n.770/1988 per formazione bagno al piano primo, sostanzialmente in linea con quanto rilevato)

A miglior rappresentazione delle difformità rilevate, si riporta di seguito lo stralcio della tavola di progetto (non in scala) allegata alla D.I.A. del 2002 e planimetria Stato di fatto

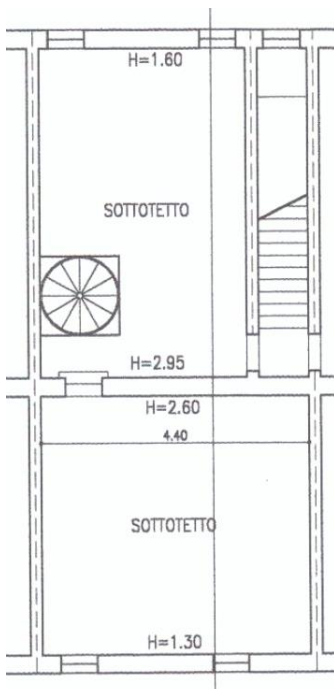
Planimetria da D.I.A del 2002



Piano Terra

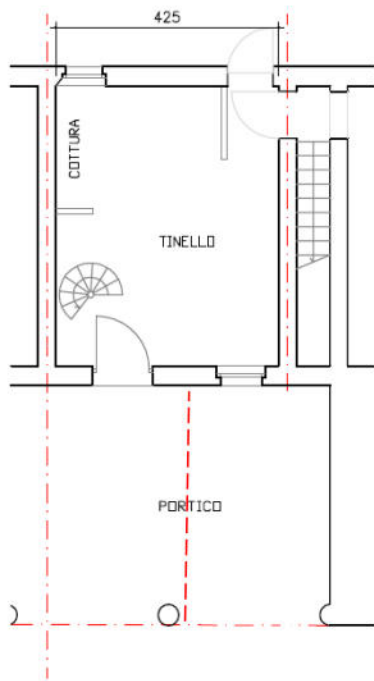


Piano Primo



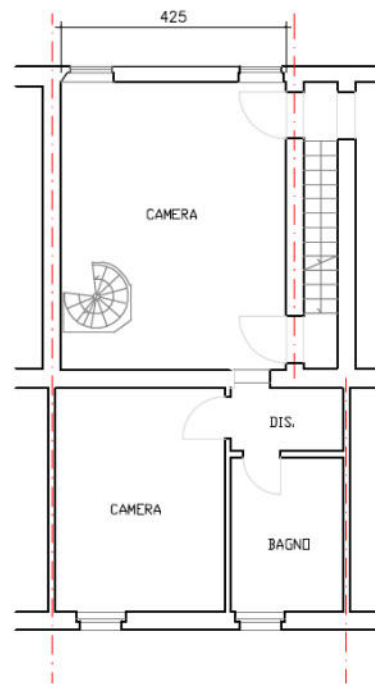
Piano Secondo (sottotetto)

planimetria dello stato di fatto rilevato



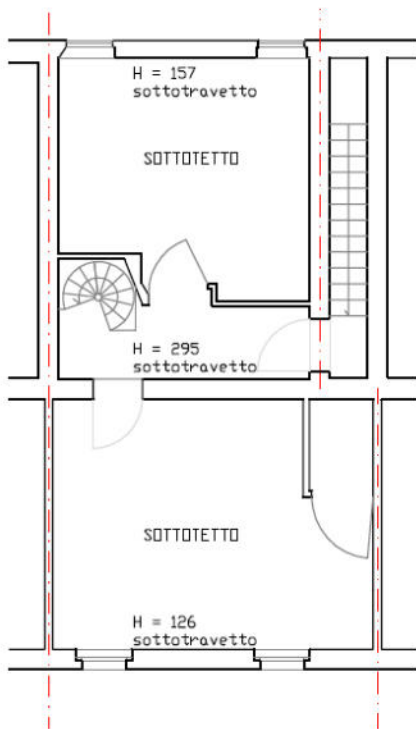
PIANO TERRA

H = 280



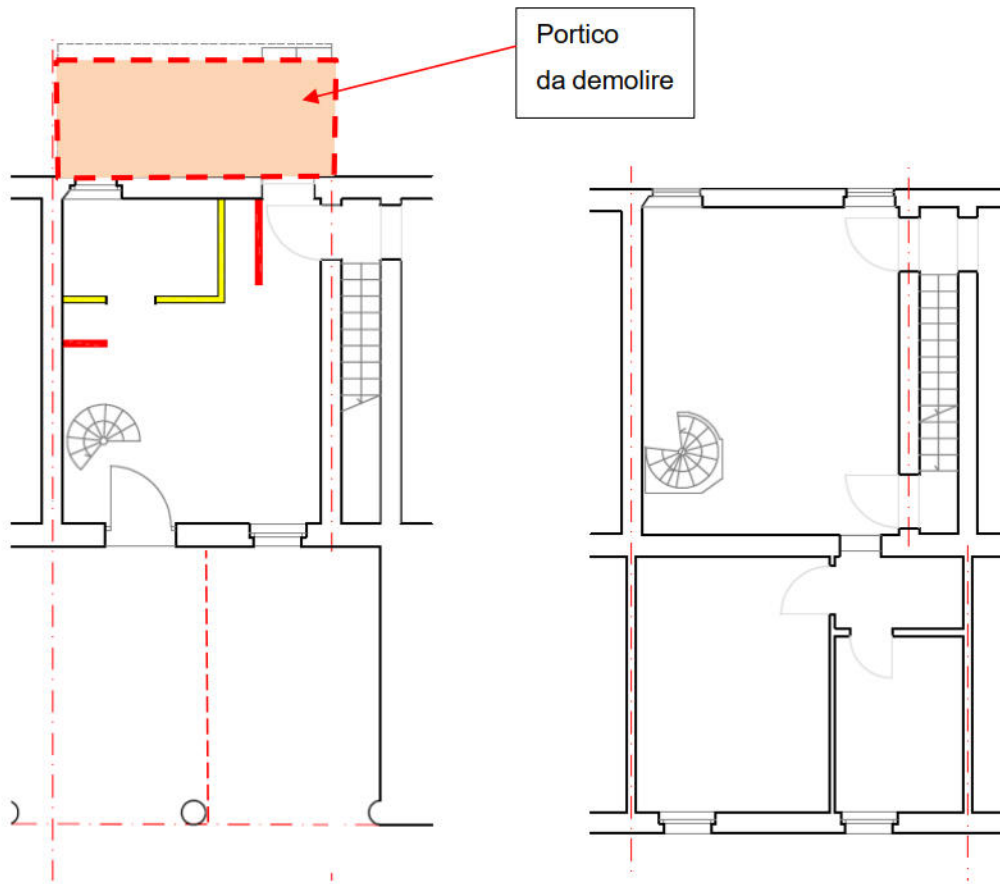
PIANO PRIMO

H controsoffitto = 245



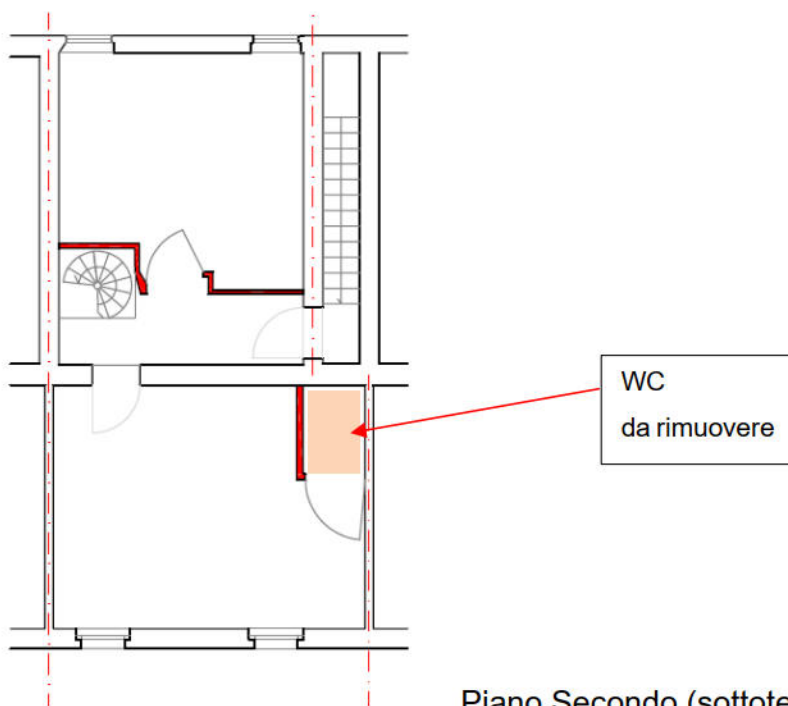
PIANO SECONDO

Planimetria di confronto con indicate le difformità (evidenziate in giallo le demolizioni e rosso nuove costruzioni): si evidenzia inoltre il portichetto da demolire e il WC da rimuovere.



Piano Terra

Piano Primo



Piano Secondo (sottotetto)

Corpo accessorio rustico nel giardino;

- Il corpo accessorio adibito a servizio igienico e ripostiglio è stato modificato rispetto alla originaria conformazione di cui alla Concessione in sanatoria del 1988: è stato modificato nella sagoma e ampliato verso nord lungo il confine di proprietà.

Richiamati i parametri edificatori previsti da PGT per le aree ricadenti in "Verde privato" si avrà:

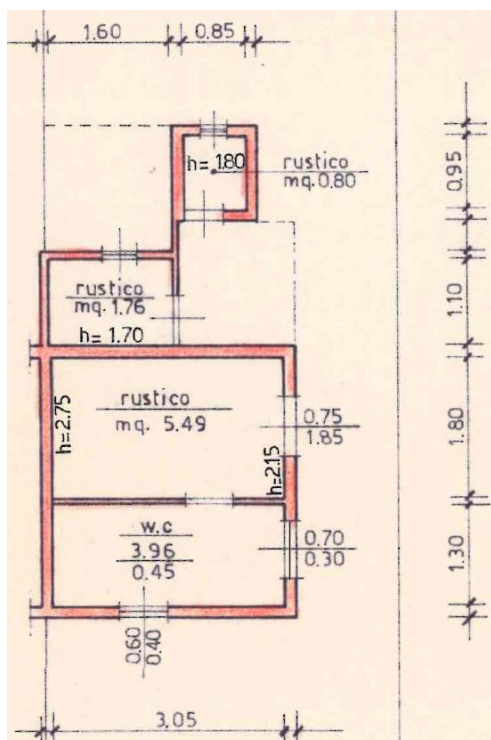
- Superficie coperta (Q) mq.118 x 0,20 = mq. 23,60 (prevista da PGT)
- Superficie coperta rustico (nella attuale conformazione) = mq.30

Pertanto:

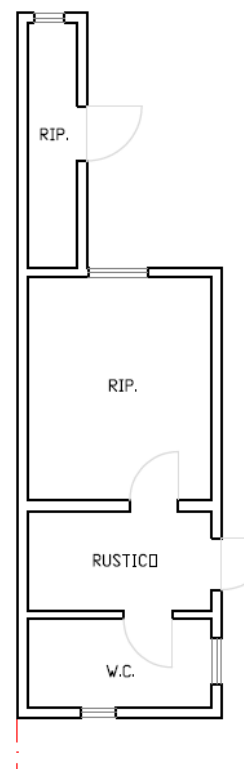
- la superficie del corpo accessorio, nella sua attuale conformazione, è pari a mq.30 (maggiore del consentito): ne deriva che l'ampliamento effettuato non è sanabile e quindi si dovrà procedere con una parziale demolizione e ripristino dello stato dei luoghi come da Concessione in Sanatoria del 1988

A miglior rappresentazione delle difformità rilevate, si riporta di seguito lo stralcio della tavola di progetto (non in scala) allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 1988, quale ultima autorizzazione richiesta e planimetria stato rilevato:

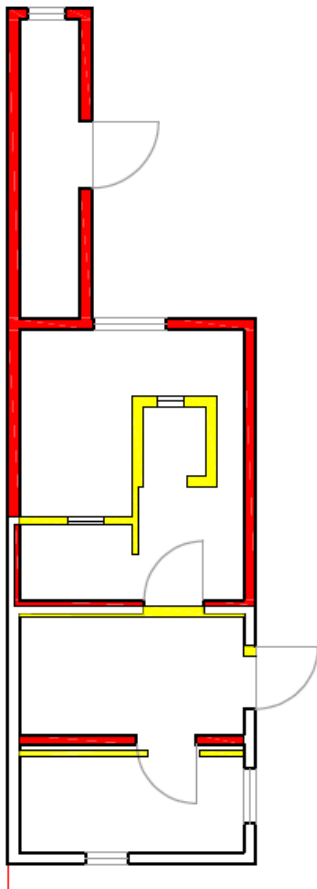
Progetto di Sanatoria



Planimetria stato rilevato



Planimetria di confronto con indicate le difformità (evidenziate in colore giallo le demolizioni e rosso nuove costruzioni):



planimetria comparativa

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

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

Per la regolarizzazione delle suddette difformità, si dovrà procedere come segue:

per l'abitazione

- presentazione di pratica in Sanatoria per le difformità di carattere distributivo interno (sanabili) oltre che opere nei locali al piano terra e primo per soddisfare il rispetto dei rapporti aeroilluminanti; costo stimato (diritti comunali, spese tecniche professionali e varie) pari a €. 4.500,00 (euro Quattromilacinquecento/00)
- rimozione del controsoffitto realizzato nei locali al piano primo e rimozione WC al piano sottotetto (non sanabile - opere di ripristino dello stato dei luoghi): costo stimato pari a €.1.500,00 (euro Millecinquecento/00)

Portichetto esterno sul retro abitazione: da demolire con ripristino dello stato dei luoghi, come già ordinato dal Comune con ingiunzione di demolizione in data 19/10/2011: costo stimato pari a €.1.000,00 (euro Mille/00)

per il corpo accessorio rustico con bagno

- trattasi di ampliamento di superficie coperta non sanabile, realizzato altresì in assenza di autorizzazione e convenzione con i confinanti: si dovrà procedere alla parziale demolizione e ripristino dei luoghi come da sanatoria del 1988
costo stimato pari a €. 3.000,00 (euro Tremila/00)

Pertanto, per la regolarizzazione delle difformità rilevate si quantifica un costo complessivo pari a €.10.000,00 (euro Diecimila/00) che verrà dedotto dal valore di mercato

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

Per quanto potuto accertare il bene non è interessato da censi, livelli e usi civici.

Il diritto sul bene del debitore pignorato risulta di piena proprietà

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

Trattasi di unità immobiliare semi-indipendente, facente parte di un contesto di corte: per quanto verificato non esiste la presenza di amministratore di condominio

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

Per quanto potuto accertare da una analisi visiva in sede di sopralluogo, non si riscontra nell'immobile la presenza di particolari rifiuti da smaltire: l'appartamento si presenta in normali condizioni abitative con alcuni elementi di arredo e varie.

Presenza di materiale di vario genere accatastato nel rustico esterno (rifiuti urbani).

.

PRESTAZIONE ENERGETICA

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

In assenza di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità, è stato incaricato il geom. Bruno Zambellini con studio in Crema per la redazione dello stesso: attestato prodotto in data 04/02/2026, da cui si rileva che l'immobile ricade in classe energetica "F" 215,64 KWh/mq. anno (vedasi Allegato n.010).

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

Consistenza dell'immobile

La superficie lorda è desunta dagli elaborati progettuali reperiti presso il competente ufficio tecnico comunale, dalla documentazione catastale e dalle misure a campione effettuate in

loco (le superfici sono indicative e la valutazione si intende comunque a corpo e non a misura).

Per la rilevazione della superficie dell'immobile viene adottato il criterio della SEL (Superficie esterna lorda) che corrisponde all'area lorda dell'unità immobiliare comprensiva dello spessore delle murature perimetrali esterne (calcolate 1/2 se trattasi di murature a confine con altre proprietà).

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "Rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

TABELLA CONSISTENZA							
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq	
unico							
	Terra	Abitazione	28	28	1,00	28	
	Terra	Portico		10	0,30	3	
	Primo	Abitazione	53	53	1,00	53	
	Secondo	Sottotetto (direttamente collegato)	53	53	0,65	34	
			Sup.commerciale abitazione				118
	Terra	Area libera di pertinenza		120	0,10	12	
	Terra	Rustico (stato sanatoria)		20	0,40	8	
			Sup.comm. Complessiva			138	
Superficie Commerciale totale						138	

Basi del valore

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di vendita forzata, secondo gli standard internazionali:

- **Valore di mercato**

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”

- **Valore di vendita forzata**

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”

Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS – EVS ecc.)

In considerazione della finalità dell’incarico ricevuto, tenuto conto della tipologia dell’immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, analizzato il mercato di riferimento, il sottoscritto ritiene che il Criterio di stima più consono per la determinazione del “Valore attuale dell’immobile” sia quello del “Valore di Mercato” attraverso il Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA)

Tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base di raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il MCA si fonda sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.

Analisi estimativa per la determinazione del Valore di Mercato

Ai fini dell’applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato una approfondita ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto, oggetto di offerte di vendita e/o recentemente compravenduti.

Attraverso la consultazione delle banche dati dell’Agenzia delle Entrate (piattaforma SISTER, incrocio dati visure catastali e Ispezioni ipotecarie) oltre che annunci di vendita su siti-internet specializzati sono stati individuati tre immobili comparabili, di cui si riportano di seguito i dati principali:

- **Comparabile A:** Comune di Crema, zona San Bernardino, abitazione unifamiliare terratetto con annesso piccolo cortile e ripostiglio esterno di mq.124 (sup.catastale) atto di compravendita in data 19/03/2025, prezzo transazione €. 74.000,00
- **Comparabile B:** Comune di Crema, zona San Bernardino, Abitazione su due piani di mq.114 (sup.catastale) con annesso cortile e due ripostigli di mq.50 - atto di compravendita in data 17/12/2025, prezzo transazione €. 92.000,00
- **Comparabile C:** Comune di Crema, zona San Bernardino, abitazione su tre livelli di mq.173 (superficie da annuncio) in buono stato – annuncio di vendita “immobiliare.it”, prezzo di vendita richiesto €. 180.000,00 (trattandosi di Asking Price verrà applicato uno sconto dell’8% quale margine di trattativa)

Di seguito si riporta lo sviluppo del metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) per la determinazione del Valore di Mercato dei beni:

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
FONTI	T.T.	atto 2025	atto 2025	annuncio	
PREZZO		€ 74.000,00	€ 92.000,00	€ 180.000,00	incogn
Sconto se Asking Price	%	0%	0%	8%	
PREZZO CORRETTO		€ 74.000,00	€ 92.000,00	€ 165.600,00	
DATA	mesi	11	3	0	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	124,00	114,00	173,00	81,00
SUP. BALCONE	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	mq.	0,00	0,00	0,00	10,00
SUP. SOTTOTETTO	mq.	0,00	0,00	0,00	53,00
SUP. GARAGE	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. P. AUTO COP	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. ESTERNA ESCLUS.	mq.	0,00	0,00	0,00	120,00
SUP. RIP. EST.	mq.	0,00	50,00	0,00	20,00
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	2	2	2	2
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
ALTRO IMPIANTO	n°	0	0	0	0
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	2	2,3	3,3	2,9
CLASSE ENERGET.	n° ##	1	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0	0	0

SCALE E UNITA' DI MISURA		
<i>stato manutenzione</i>		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.	€	300,00
<i>classe energetica</i>		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m ² classe	€	30,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo	€	8.000,00
vetustà		25
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	2.285,71
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo	€	7.000,00
vetustà		25
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	2.000,00

data		
*	incremento annuo	0,00%
livello di piano		
**	incremento piano	1,00%

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	124,00	124,00	114,00	114,00	173,00	173,00
SUP. BALCONE	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. SOTTOTETTO	0,65	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GARAGE	0,50	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. P. AUTO COP	0,40	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. ESTERNA ESCLUS.	0,10	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. RIP. EST.	0,40	mq.	0,00	0,00	50,00	20,00	0,00	0,00
		mq.						
totale		mq.		124,00		134,00		173,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	596,77	€	686,57	€	957,23

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
DATA *	€.	€ -	€ -	€ -
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 596,77	€ 596,77	€ 596,77
SUP. BALCONE	€/mq.	€ 179,03	€ 179,03	€ 179,03
SUP. PORTICATO	€/mq.	€ 179,03	€ 179,03	€ 179,03
SUP. SOTTOTETTO	€/mq.	€ 387,90	€ 387,90	€ 387,90
SUP. GARAGE	€/mq.	€ 298,39	€ 298,39	€ 298,39
SUP. P. AUTO COP	€/mq.	€ 238,71	€ 238,71	€ 238,71
SUP. ESTERNA ESCLUS.	€/mq.	€ 59,68	€ 59,68	€ 59,68
SUP. RIP. EST.	€/mq.	€ 238,71	€ 238,71	€ 238,71
	€/mq.			
SERVIZI IGIENICI	€.	€ 2.285,71	€ 2.285,71	€ 2.285,71
RISCALDAMENTO	€.	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
ALTRO IMPIANTO	€.			
	€.			
STATO MANUTENZIONE #	€.	€ 37.200,00	€ 40.200,00	€ 51.900,00
CLASSE ENERGET. ##	€.	€ 3.720,00	€ 3.420,00	€ 5.190,00
LIVELLO DI PIANO **	€.	€ 740,00	€ 920,00	€ 1.800,00

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE															
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C								
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento						
PREZZO	€		74.000,00	€		92.000,00	€		165.600,00						
DATA	€	-	+	€	-	+	€	-	+						
SUP. PRINCIPALE	€	596,77	-	-€	25.661,29	€	596,77	-	-€	54.903,23					
SUP. BALCONE	€	179,03	+	€	-	€	179,03	+	€	-					
SUP. PORTICATO	€	179,03	+	€	1.790,32	€	179,03	+	€	1.790,32					
SUP. SOTTOTETTO	€	387,90	+	€	20.558,87	€	387,90	+	€	20.558,87					
SUP. GARAGE	€	298,39	+	€	-	€	298,39	+	€	-					
SUP. P. AUTO COP	€	238,71	+	€	-	€	238,71	+	€	-					
SUP. ESTERNA ESCLUS.	€	59,68	+	€	7.161,29	€	59,68	+	€	7.161,29					
SUP. RIP. EST.	€	238,71	+	€	4.774,19	€	238,71	-	-€	7.161,29					
			+					+							
SERVIZI IGIENICI	€	2.285,71	+	€	-	€	2.285,71	+	€	-					
RISCALDAMENTO	€	2.000,00	+	€	-	€	2.000,00	+	€	-					
ALTRO IMPIANTO			+					+							
			+					+							
STATO MANUTENZIONE	€	37.200,00	+	€	33.480,00	€	40.200,00	+	€	24.120,00					
CLASSE ENERGET.	€	3.720,00	+	€	-	€	3.420,00	+	€	5.190,00					
LIVELLO DI PIANO	€	740,00	+	€	-	€	920,00	+	€	1.800,00					
PREZZO CORRETTO	€			116.103,39	€				118.775,65	€					124.221,45

<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>	<i>Test superato d <10%</i>
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	6,99
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	6,99
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	2,30
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	4,58

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	33%
Comparabile B	33%
Comparabile C	33%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 119.700,16
ed in cifra tonda	€ 120.000,00

Valore arrotondato pari a €. 120.000,00.

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO		
<i>superficie commerciale mq.</i>	<i>SEL</i>	<i>138</i>
<i>valore unitario al mq.</i>	<i>SEL</i>	<i>€ 869,57</i>

Adeguamenti e correzioni della stima in riferimento all'art. 568 c.p.c.

Al valore determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti.

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 120.000,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica	€ 10.000,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
spese di bonifica	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione	€ 1.500,00
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 107.000,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 107.000,00

Pertanto il Valore di Mercato è pari a €. 107.000,00, corrispondente a €.775,00 al mq.

VALORE DI VENDITA FORZATA

Definizione di Valore di vendita forzata

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”

Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Mercato in condizioni di vendita forzata

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”;
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione /svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi variazione annua 1%) euro 1.070,00;
- mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi) euro 1.500,00;
- deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 1.070,00;
- livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 10.700,00;

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 107.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% su base annua)	€ 1.070,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 1.500,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 1.070,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 10.700,00
Valore di Vendita Forzata	€ 92.660,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 93.000,00

Riepilogo dei valori di stima

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
unico	Abitazione con giardino e rustico	€ 107.000,00	€ 93.000,00
	TOTALE	€ 107.000,00	€ 93.000,00

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:

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

La procedura riguarda il diritto di piena proprietà del bene in capo agli esecutati

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

Il bene risulta di piena proprietà degli esecutati, acquistato con atto del 2001 in "parti uguali ed indivise tra loro" (vedasi atto provenienza – Allegato n.007).

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

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da una abitazione su tre livelli con annesso corpo accessorio rustico e area pertinenziale: si procede quindi con **LOTTO UNICO** in quanto non è possibile la suddivisione in più lotti indipendenti.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Il bene risulta di piena proprietà dei Sigg [REDACTED] [REDACTED] come da ispezioni Ipotecarie eseguite telematicamente presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Lodi in data 19/01/2026, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 18/09/2025, in forza del seguente atto:

- **Atto di compravendita in data 15/11/2001 rep. n.11418/1903** a rogito Notaio Dott. Daniele Manera di Soresina, registrato a Soresina in data 27/11/2001 n.865 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 22/11/2001 nn.19095/11508: i Sigg [REDACTED] [REDACTED] acquistavano la piena proprietà dell'immobile (in parti uguali ed indivise tra loro) da [REDACTED] [REDACTED]

Storia ventennale della proprietà

Anteriormente al ventennio la proprietà dell'immobile risultava in capo a:

- [REDACTED] in forza di acquisto in data 29/09/1972 rep.n.24446/4927 a rogito Notaio Vito Giani di Crema, trascritto a Lodi in data 26/10/1972 nn.6872/4760
- [REDACTED] in forza di acquisto in data 01/09/1988 rep.n.23832/3010 a rogito Notaio Giovanni Battista Donati di Crema, trascritto a Lodi in data 29/09/1988 nn.9737/6475

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

Per quanto potuto accertare dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo della procedura, nonché sulla base della documentazione reperita nel corso delle operazioni

peritali, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da particolari vincoli ed oneri. Si rimanda all' atto di provenienza del 15/11/2001 per ogni ulteriore riferimento (vedasi Allegato n.007).

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

A seguito delle ispezioni Ipotecarie effettuate presso l'Ufficio di pubblicità immobiliare di Lodi, analizzata la Relazione Notarile prodotta dal creditore procedente (aggiornata a tutto il 18/09/2025), si rileva che i beni in oggetto sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate con l'emissione del decreto di trasferimento:

- **Iscrizione contro del 28/05/2009 nn.1780/8647**, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 21/05/2009 n.26503/8786 di rep. a rogito Notaio Daniele Manera, a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino, iscritta contro [REDACTED] per un capitale di €. 142.000,00 Totale ipoteca €. 284.000,00
Grava su beni in Crema, Foglio 27 mappale 100 sub.8 graffato ai mappali 67 e mappale 74
- **Trascrizione contro del 18/09/2025 nn.10755/16036** – nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/07/2025 rep.n.2152 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CREMONA a favore di ANDOR SPV SRL con sede in Conegliano, contro [REDACTED]
Grava su beni in Crema, Foglio 27 mappale 100 sub.8 graffato ai mappali 67 e mappale 74

Per maggiori dettagli vedasi visure ipotecarie - Allegato n.008

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Nulla da segnalare.

ASSUNZIONI

Il presente Rapporto di Valutazione è riferito agli immobili nel loro stato attuale.

Giudizio commerciabilità: sufficiente in relazione alla tipologia, caratteristiche costruttive e mercato di riferimento.

La valutazione si intende sempre a corpo e non a misura

La due diligence urbanistico-edilizia, circoscritta alle sole porzioni immobiliari in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dagli enti di riferimento: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legato alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata, incompleta o non aggiornata.

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

Durante le operazioni peritali non sono stati eseguiti rilievi metrici particolareggiati, indagini strumentali e verifiche in merito al corretto funzionamento degli impianti presenti: non è stato inoltre verificata la tipologia di controsoffitto realizzato al piano primo, da rimuovere (apparentemente legno con isolamento).

L'autore di questo rapporto soddisfa i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza e dispone di qualifica REV (Recognised European Valuer), certificazione UNI 11558 Inarcheck livello avanzato.

CONCLUSIONI

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'indice degli allegati

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

Crema, 11/02/2026

Il Tecnico incaricato



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Cremona

Inscrizione Albo
N. 1884

Geom. Sabino Nufi

Esperto incaricato: Geom. Sabino NUFI

Via Carlo Martini n.1 – 26013 Crema (CR) tel. 339-4574315,

e-mail sabino.nufi@gmail.com - pec sabino.nufi@geopec.it

C.F. NFUSBN67E18D142F – P. IVA N. 01516320197

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n.1884

