

**TRIBUNALE DI CREMONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 175/2021 R.G.E.**

**Giudice: G.O.P. Avv. Nunzia Corini**

**contro**



**RELAZIONE di STIMA**

**Per i Beni Immobili siti in CREMONA (CR)**

Cremona, 27/01/2026

L'esperto Stimatore:  
**arch. Benedetta Mezzadri**  
Iscritta all'Albo Nazionale CTU  
Tribunale di Cremona n. 27



## 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.;

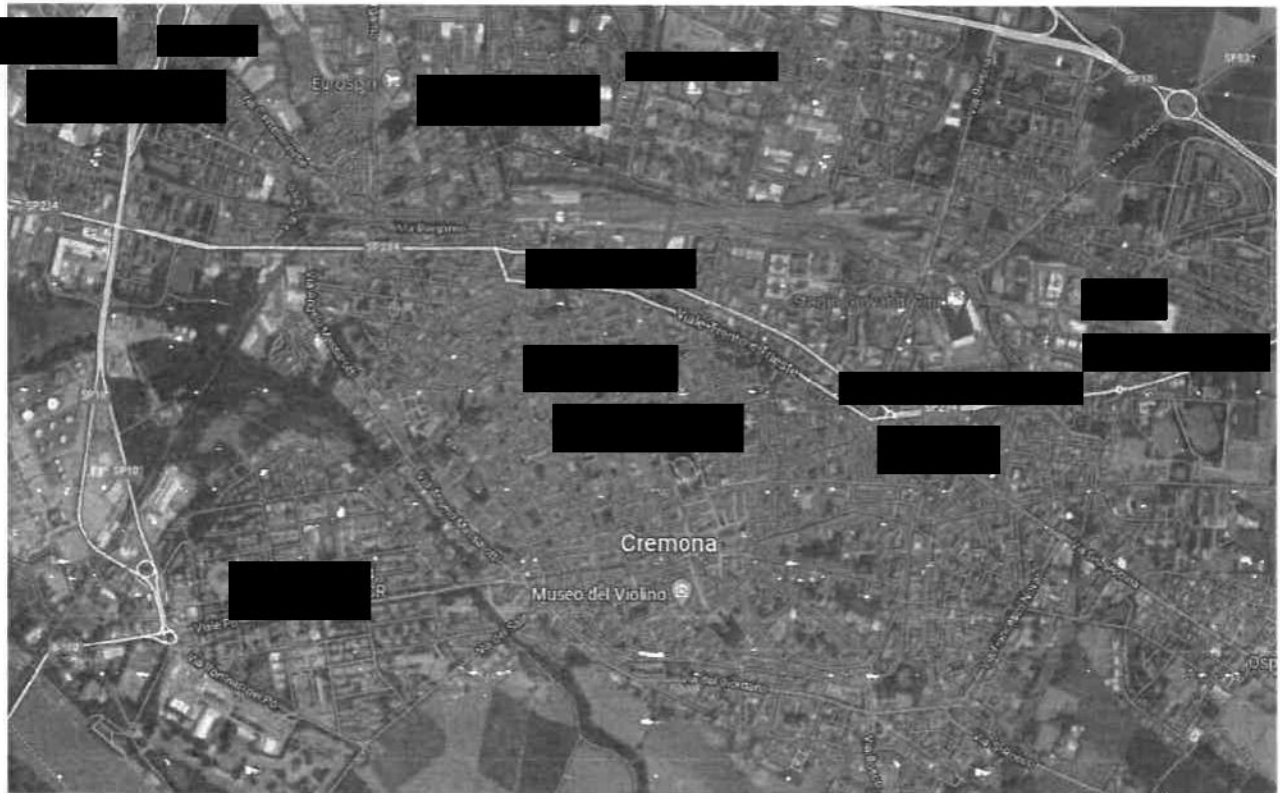
riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

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.



### LOTTO UNICO



### ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
01	fotografie esterne ed interne del bene	10
02	documenti catastali	12
03	certificati anagrafici	5
04	verifica contratti registrati	1
05	planimetria dello stato reale dei luoghi	1
06	copia delle concessioni edilizie e della richiesta di agibilità	37
07	documenti amministrazione condominiale	29
08	A.P.E.	5
09	libretto della caldaia	4
10	scheda di analisi del segmento di mercato del soggetto	1
11	atto di provenienza	25
12	ispezione ipotecaria	17
	Tot. Pag. allegate	147
	Tot. Foto	10



## SCHEDA SINTETICA

- Ubicazione del bene: Cremona, c.a.p. 26100 (CR), via Enrico Toti 24
- Dati catastali e tipologia beni: **appartamento con pertinenze**
- **FG. 99, PART. 181, SUB. 504 - cat. A2** | **FG. 99, PART. 181, SUB. 8 - cat. C6**
- Diritto oggetto di espropriazione: **piena proprietà 1/1 (divisa in usufrutto 1/1 e nuda proprietà 1/1)**
- Stato di Possesso: **Occupato dal debitore e dalla moglie**
- Presenza di rifiuti: NO
- Diritti di Terzi: NO
- Regolarità Catastale: SI
- Regolarità Urbanistica: SI
- Regolarità Edilizia: NO
- Opere abusive: SI
- Censi/livelli/usi civici: NO
- Spese condominiali: SI
- Valore di Mercato: **116.000,00**
- Valore in Vendita Forzata: **98.600,00**
- Quote indivise: NO
- APE, classe: **G**



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

1. **Notifica della disposizione del G.E. di modificare la relazione peritale tenendo conto della diversa situazione proprietaria intervenuta a seguito dell'ordinanza divisionale – 16/10/2025;**
2. **Accesso telematico alle planimetrie catastali (SISTER): 16/10/2025;**
3. **Primo sopralluogo: 28/10/2025;**
4. **Acquisizione relazioni di parte eseguita inerenti il progetto divisionale accettato dalla Creditrice Procedente: 19/11/2025**
5. **Secondo sopralluogo: 20/11/2025;**
6. **Acquisizione millesimi condominiali da parte eseguita: 26/11/2025;**
7. **Acquisizione informazioni dall'Amministratore pro-tempore, a seguito di mail del 12/12/2025: 29/12/2025;**
8. **Accesso telematico alle visure catastali (SISTER): 08/01/2025;**
9. **Ispezione ipotecaria telematica per immobili e per soggetto (SISTER): 12/01/2026-16/01/2026;**
10. **Acquisizione dei certificati anagrafici degli eseguiti a seguito di richiesta via PEC del 15/01/2026 presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Cremona: 16/01/2026;**
11. **Deposito relazione 1 e 2 (progetto divisionale del giudizio di divisione endoesecutivo n. 536/2024 RG): 19/01/2026;**
12. **Acquisizione delle concessioni edilizie (parziale, da deposito precedente perizia) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, a seguito di richiesta via portale al SUE del 17/12/2025: 20/01/2026;**
13. **Protocollo A.P.E. al Catasto Energetico Edifici Regionale: 21/01/2026;**
14. **Ricerca di atti di compravendita comparabili per la valutazione del valore di mercato degli immobili tramite portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate: 23/01/2026-26/01/2026.**



## **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 CREMONA (CR)**

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

- **DIRITTO COLPITO: 1/2 DI PROPRIETA' divisa in 1/2 di usufrutto per \_\_\_\_\_ ed 1/2 di nuda proprietà per \_\_\_\_\_**
- **Fg. 99, particella 181, sub. 23, categ. A/2, cl. 4, cons. 11,5 vani, superficie catastale -, Rendita 1.247,24 €, via Enrico Toti n. 24, Piano S1-3-4-5.**

#### **Confini dell'appartamento:**

a nord: vuoto su cortile comune (mapp. 158) e per salto rientrante verso vano scala comune;  
a est: vuoto su cortile comune e per salto sporgente sub. 16;  
a sud: sub. 16 e per salto sporgente vuoto su cortile comune (mapp. 158);  
a ovest: vuoto su cortile comune (mapp. 158).

#### **Confini della soffitta:**

a nord: vuoto su cortile comune (mapp. 158);  
a est: vuoto su cortile comune e altra u.i.u;  
a sud: vuoto su cortile comune (mapp. 158);  
a ovest: vuoto su cortile comune (mapp. 158).

#### **Confini della cantina (h. 389):**

a nord: cortile comune (mapp. 158);  
a est: sub. 17;  
a sud: corridoio comune;  
a ovest: 20.

#### **Confini della cantina (h. 217):**

a nord: cortile comune (mapp. 158);  
a est: sub. 16;  
a sud: corridoio comune;  
a ovest: sub. 21.

#### **CRONISTORIA CATASTALE:**

La situazione attuale deriva da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/07/1997 in atti dal 22/07/1997 REVISIONE CLASSAMENTO – ISTANZA N.5709/97 (n. 5709.1/1997):

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
99	181	23	2	A/2	4	11,5 vani	-	Euro 1.247,24

In origine si risale all'Impianto meccanografico del 30/06/1987:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
99	181	23	2	A/2	3	10,5 vani	-	Lire 3.192



- **Fg. 99, particella 181, sub. 8, categ. C/6, cl. 2, cons. 18 mq, superficie catastale totale 18 mq., Rendita 57,64 €, via Lambro CM, Piano T.**

**CONFINI:**

- a nord: corridoio comune;
- a est: sub.7;
- a sud: cortile comune (mapp. 158);
- a ovest: cortile comune (mapp. 158).

**CRONISTORIA CATASTALE:**

La situazione attuale deriva dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987:

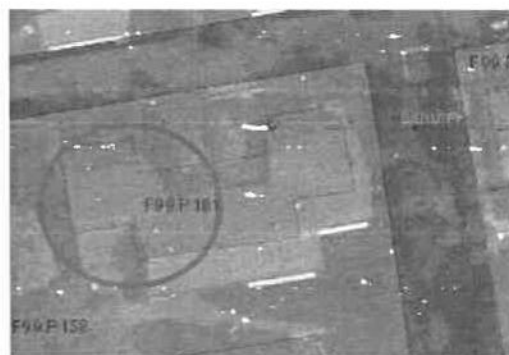
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
99	181	8	2	C/6	2	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	Euro 57,64

**PARTI COMUNI:**

- FG. 99 mapp. 158 BCNC
- Utilità comuni: come da atto rep. 26032 Notaio Umberto Ponti.



ortofoto      sovrapposizione ortofoto e mappa Fg. 99, Part. 181



Identificazione attuale

**Catasto Fabbricati, in CREMONA (CR)**

Identificativi – confini – cronistoria catastale

*A seguito di progetto di divisione endoesecutivo (RG. 536/2024), mantenendo ancora i diritti di proprietà degli esecutati come sopra, il sub. 23 è stato soppresso e diviso in:*

- **Fg. 99, particella 181, sub. 504, categ. A/2, cl. 4, cons. 5,5 vani, superficie catastale totale 133 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 126 mq, Rendita 596,51 €, via Enrico Toti n. 24, Piano 3-S1.**
- **Fg. 99, particella 181, sub. 505, categ. A/2, cl. 4, cons. 6 vani, superficie catastale totale 153 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 147 mq, Rendita 650,74 €, via Enrico Toti n. 24, Piano S1-4-5.**

*A seguito di SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) Decreto divisione cronol. 3051/2025 del 08/07/2025, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Sede CREMONA (CR), Repertorio n. 536 - DECRETO DIVISIONE GIUDIZIALE Trascrizione n. 5548.1/2025 Reparto PI di CREMONA in atti dal*



07/08/2025:

- *agli eseguiti sono stati assegnati i subb. 504 ed 8, in 1/1 di PROPRIETA' (DIRITTO COLPITO), divisa in 1/1 di usufrutto per \_\_\_\_\_ ed 1/1 di nuda proprietà per \_\_\_\_\_*
- *il sub. 505 è stato assegnato a terzi in piena proprietà e NON fa parte della presente procedura.*

**CRONISTORIA CATASTALE:**

La situazione attuale deriva da DIVISIONE del 26/05/2025 Pratica n. CR0049721 in atti dal 26/05/2025 DIVISIONE (n. 49721.1/2025):

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
99	181	504	2	A/2	4	5,5 vani	Tot. 133 m <sup>2</sup> Tot. escluse aree scoperte 126 m <sup>2</sup>	Euro 596,51

**Confini dell'appartamento:**

a nord: vuoto su cortile comune (mapp. 158);  
a est: vuoto su cortile comune, scala comune e sub. 505;  
a sud: sub. 505 e vuoto su cortile comune (mapp. 158);  
a ovest: vuoto su cortile comune (mapp. 158).

**Confini della cantina (h. 389):**

a nord: cortile comune (mapp. 158);  
a est: sub. 17;  
a sud: corridoio comune;  
a ovest: 20.

- **Fg. 99, particella 181, sub. 8, categ. C/6, cl. 2, cons. 18 mq, superficie catastale totale 18 mq., Rendita 57,64 €, via Lambro CM, Piano T.**

**CONFINI:**

a nord: corridoio comune;  
a est: sub.7;  
a sud: cortile comune (mapp. 158);  
a ovest: cortile comune (mapp. 158).

**CRONISTORIA CATASTALE:**

Come da Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento.

**PARTI COMUNI:**

- FG. 99 mapp. 158 BCNC
- Utilità comuni: come da atto rep. 26032 Notaio Umberto Ponti.



ortofoto      sovrapposizione ortofoto e mappa Fg. 99, Part. 181



## 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 al momento del sopralluogo risultava nel godimento dell'esecutato<sup>1</sup> e della moglie. La verifica effettuata via mail il 26/09/2022 dall'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate (all. 04) aveva dato conferma dell'inesistenza di contratti stipulati dal debitore sui beni in oggetto.

## III. DESCRIZIONE

*una sommaria descrizione del bene*

L'unità immobiliare in oggetto, sita a Cremona in via Enrico Toti 24 nel quartiere "Po", è un appartamento con box e cantina facente parte del "Condominio Toti 24": esso si trova al piano terzo ed è comunicante con il sub. 505 al piano quarto, non oggetto di perizia, ed è dotato di una cantina al piano seminterrato. Il box è al piano sottostrada nella porzione di fabbricato parallela a via Lambro (infatti l'accesso carraio è in via Lambro 2). Il Condominio è discretamente conservato, a partire dal rifacimento del tetto comune in epoca recente, seppur non sia tecnicamente possibile installare un ascensore.

L'appartamento aggetta verso il cortile comune per tre lati ed è composto dall'ingresso con scala comunicante verso il sub. 505, un bagno privo di doccia, una cucina abitabile ed un grande locale eventualmente divisibile in modo da ottenere almeno due stanze da letto doppie; due lunghi balconi costeggiano in lunghezza i lati di nord e sud. Di altezza netta di 3,00 m, presenta discrete finiture frutto di una ristrutturazione degli anni Novanta, con pavimenti in grès e marmo. I serramenti in legno con tapparelle sono dotati di vetrocamera e zanzariere: in generale si osservano discrete condizioni di manutenzione, a parte gli evidenti segni di infiltrazioni d'acqua in corrispondenza della soletta dei balconi e dei cassonetti delle tapparelle, così come qualche sfioritura di tinteggiatura sul soffitto. Il camino aperto nel locale grande attualmente non è utilizzato perché andrebbe messo a norma.

Degli impianti tecnologici presenti (di cui è stato visto il funzionamento solo dell'elettrico e del termico), non è stato reperito il certificato di conformità: sono presenti una caldaia di tipo C periodicamente controllata, di cui si allega il libretto, con il sistema di emissione a radiatori originali, ed una macchina esterna di climatizzazione estiva monosplit.

La cantina nel piano seminterrato è rivestita alle pareti di schermo acustico mentre l'autorimessa di 18 mq è situata nel corpo di fabbrica sfalsato verso sud.

L'impianto elettrico delle parti comuni nella precedente gestione condominiale veniva periodicamente controllato nella propria funzionalità come da verbali reperiti dall'Amministrazione, ma non vi è un certificato di conformità.

Quota di comproprietà degli spazi comuni di condominio: 77.83 millesimi (71.50 appartamento + 6.33 box).

**STATO MANUTENTIVO: discreto**

**EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:** anni Sessanta del Novecento con telaio in c.a. e tamponamenti in muratura.

**CONTESTO URBANO:** prima periferia



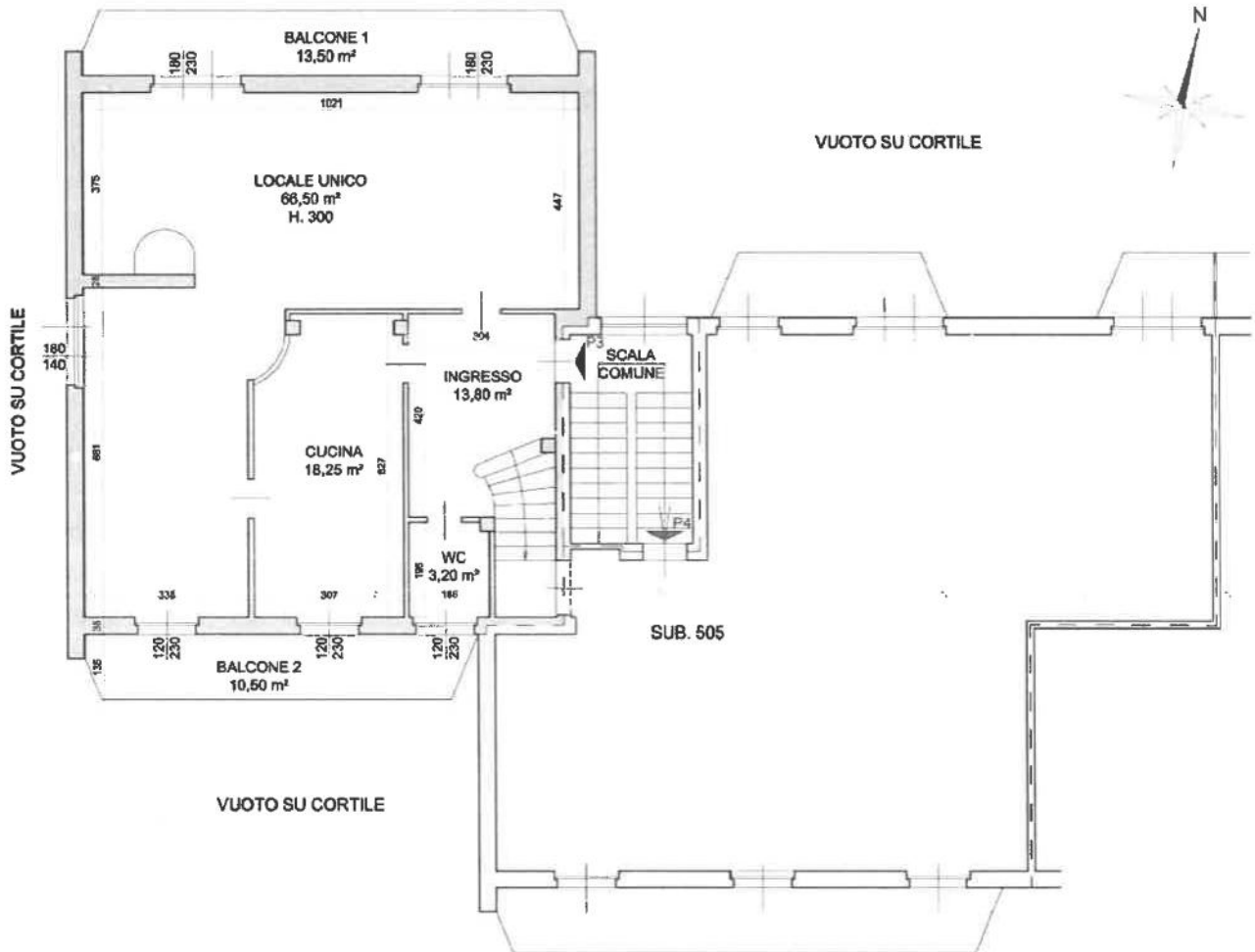
**CONTESTO URBANISTICO:** Tessuto urbano consolidato - CER.2 - Ambiti di seconda espansione

**REGOLARITA' CATASTALE:** SI – si veda § IV

**REGOLARITA' URBANISTICA:** SI – si veda § V

**REGOLARITA' EDILIZIA:** NO – si veda § VI

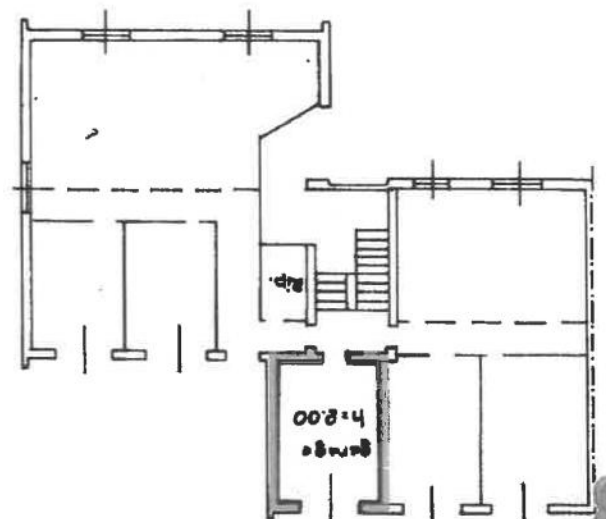
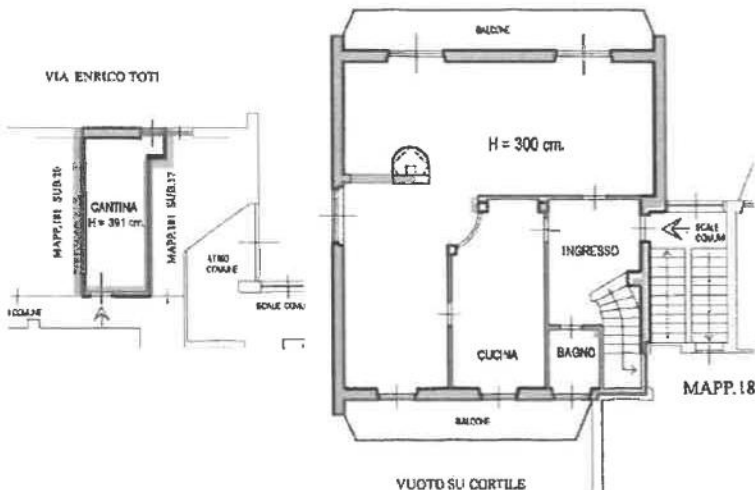
### PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI



### IV. REGOLARITA' CATASTALE

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

VUOTO SU VIA ENRICO TOTI



A seguito di quest'analisi l'appartamento con cantina ed il box sono considerati regolari dal punto di vista catastale. Si segnala solo che [redacted] è segnato in visura due volte per via dell'aggiunta dell'anagrafica con i secondi nomi.

#### 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 Cremona (all. 06):

- **Concessione Edilizia n. 6A decreto n. 26785 del 11/01/1963**, concessa all'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI CREMONA a seguito di domanda del 05/11/1962 per costruire n. 6 fabbricati ad uso abitazione civile;
- **Autorizzazione di abitabilità** rilasciata dal Sindaco di Cremona l'11/08/1965 con prot. n. 31593;
- **Condono edilizio**: domanda di sanatoria per opere interne art. 48 L. n. 47 del 28/02/1985 presentata l'11/04/1986 prot. 11953 di [redacted];
- **Autorizzazione ex art. 26 della L. n° 47 del 28.02.1985 del 28/01/1991, prot. n. 3621**, presentata da [redacted] per opere interne;
- **Autorizzazione ex art. 26 della L. n° 47 del 28.02.1985 del 02/12/1991, prot. n. 60637**, presentata da [redacted] per opere interne;
- **Comunicazione di sostituzione caldaia** prot. 52810 del 12/11/2004 presentata da [redacted]

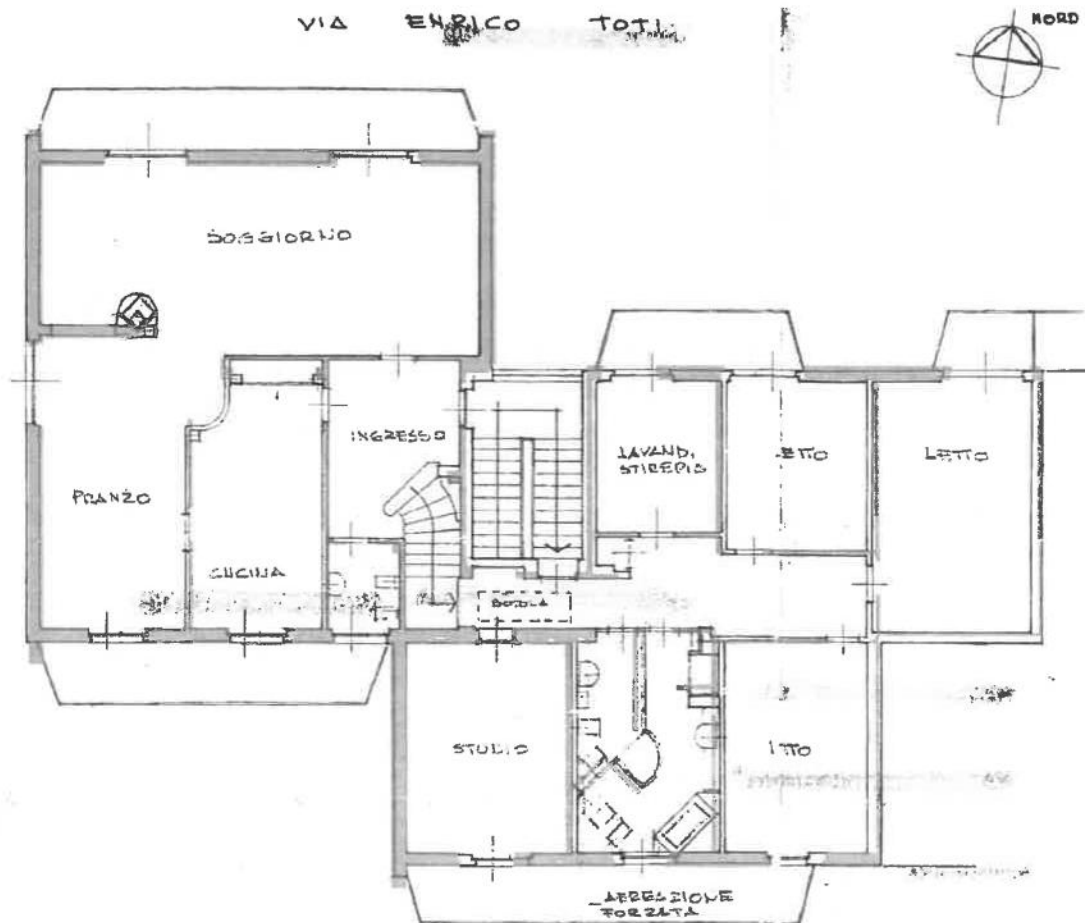
#### VI. OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ

*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*

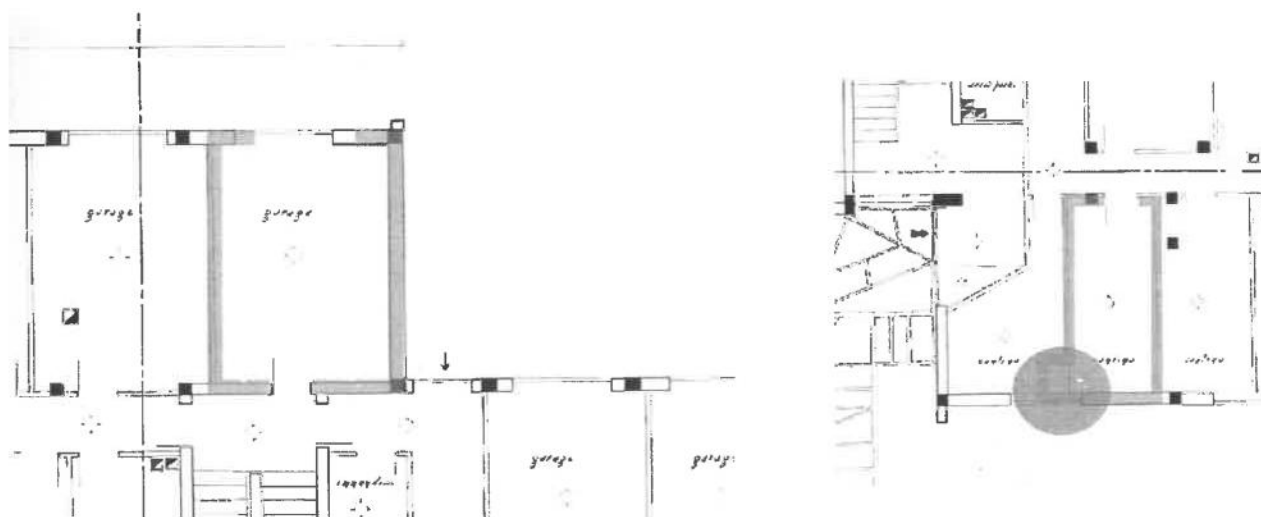
Relativamente al giudizio sulla regolarità edilizio-urbanistica si sovrappone l'ultima pianta in atti col rilievo dello stato dei luoghi:



SOVRAPPOSIZIONE PIANTA AUTORIZZAZIONE EX ART. 26 L. N° 47/1985 DEL 02/12/1991 CON RILIEVO



SOVRAPPOSIZIONE PIANTA BOX E CANTINA C.E. N. 6A/1963 CON RILIEVO METRICO



A seguito di quest'analisi e della sovrapposizione delle planimetrie l'appartamento in oggetto NON si considera regolare dal punto di vista edilizio (si segnala anche lo spostamento della porta del garage di circa un



metro rispetto al disegno, legata ad una diversa distribuzione delle parti comuni).

Si ritiene che le difformità descritte (box + cantina) siano state realizzate durante la costruzione e che la sanatoria sia soggetta a sanzione pecuniaria di 1032,00 € (art. 34 ter, comma 5, del D.P.R. 380/2001). Alla sanzione vanno aggiunti (si veda il calcolo al § XI): 70,00 € di diritti di segreteria per la SCIA in sanatoria, 1.649,44 € di spese tecniche professionali compresi gli accessori di legge (ipotesi).

**L'ultimo stato legittimo dell'immobile reperito rappresenta ancora le due unità immobiliari unite (sub. 504 + sub. 505, come da all. 08), pertanto l'aggiudicatario, con delega della proprietà confinante titolare dell'attuale stato legittimo, dovrà presentare una CILA di frazionamento con conseguente SCIA di agibilità ai seguenti costi che vengono riportati al § XI: 50,00 € di diritti di segreteria per la CILA di frazionamento, 70,00 € di diritti di segreteria per la richiesta di agibilità, 400,00 euro di dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico e 300,00 per quello idrosanitario (entrambi per la richiesta di agibilità), 2.030,08 € di spese tecniche professionali compresi gli accessori di legge (ipotesi). **Si noti bene che l'effettiva divisione fisica in due appartamenti autonomi** (realizzazione di tavolato divisorio – 550 €, demolizione scala – 770 €, realizzazione doccia nel bene oggetto - 1.375 € + 880 €, allaccio di un nuovo contatore del gas nel sub. 504 e di un nuovo contatore elettrico e relativi collegamenti negli appartamenti) **comporterà dei costi che vengono rappresentati e riportati a corpo al § XI, di cui alcuni conteggiati al 50% poiché da dividere con la proprietà del sub. 505.** Si lascia invece all'aggiudicatario la decisione se dividere o meno il grande locale open space e sull'entità dei costi da sostenere in base al proprio progetto.**

Tutti i costi dettagliatamente descritti sono stati sottratti al valore di mercato al § XI, 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 degli impianti (per la segnalazione certificata di 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*

I Beni sono parte del "Condominio Toti 22-24": l'importo annuo di gestione in base al bilancio preventivo



del 2025 è stimabile in media a circa 1.750,00 euro, mentre in base al bilancio consuntivo del 2024 l'importo annuo è di circa 1.400,00 euro (si veda allegato 07). Il bilancio delle spese dell'annualità precedente presenta tutte le spese pagate.

Secondo quanto riferisce l'Amministrazione, oltre a non essere a conoscenza di altri procedimenti giudiziari, non sono state deliberate spese straordinarie che prevedano benefici fiscali.

Il Condominio è unico e non è parte costituente un super 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, non è stata riscontrata la presenza rifiuti urbani: cautelativamente viene comunque quantificato il costo di 300 € per un'eventuale trasporto in discarica, che verrà detratto dal valore di mercato al § XI.

Tramite richiesta all'Amministratore pro tempore precedente all'attuale con mail del 16/12/2022 sono stati reperiti un documento di valutazione della presenza di amianto e l'esito di un campionamento di reperti trovati nel sottotetto (residui di lastre, camini e canne fumarie), presumibilmente nella porzione comune, che hanno rilevato la presenza di amianto: in fase di valutazione dell'immobile si provvederà a reperire immobili regolarmente compravenduti del medesimo periodo di costruzione, che quindi presenteranno le stesse caratteristiche costruttive e la probabile presenza di manufatti in amianto.

#### 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 per l'**abitazione al Fg. 99, particella 181/504** (all. 08):

APE Registrato il 21/01/2026

Codice identificativo: 1903600006226

Valido sino al 21/01/2036

Classe Energetica: **G**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 371,77 kWh/m<sup>2</sup>a.**

#### 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. 10.

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 allegata 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)	121,50	100%	121,50
SUP. BALCONI (mq)	24,00	30%	7,20
SUP. CANTINA (mq):	13,80	25%	6,90
SUP. AUTORIMESSA (mq):	21,00	50%	10,50
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE arrotondata (mq)</b>			<b>146,10</b>

#### 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 si è provveduto alla seguente analisi sulla fattibilità della divisione, **utilizzando anche la relazione 2 allegata al giudizio di divisione endoesecutivo n. 536/2024 RG** e, calcolata la superficie dei comparabili, al calcolo del valore di mercato:

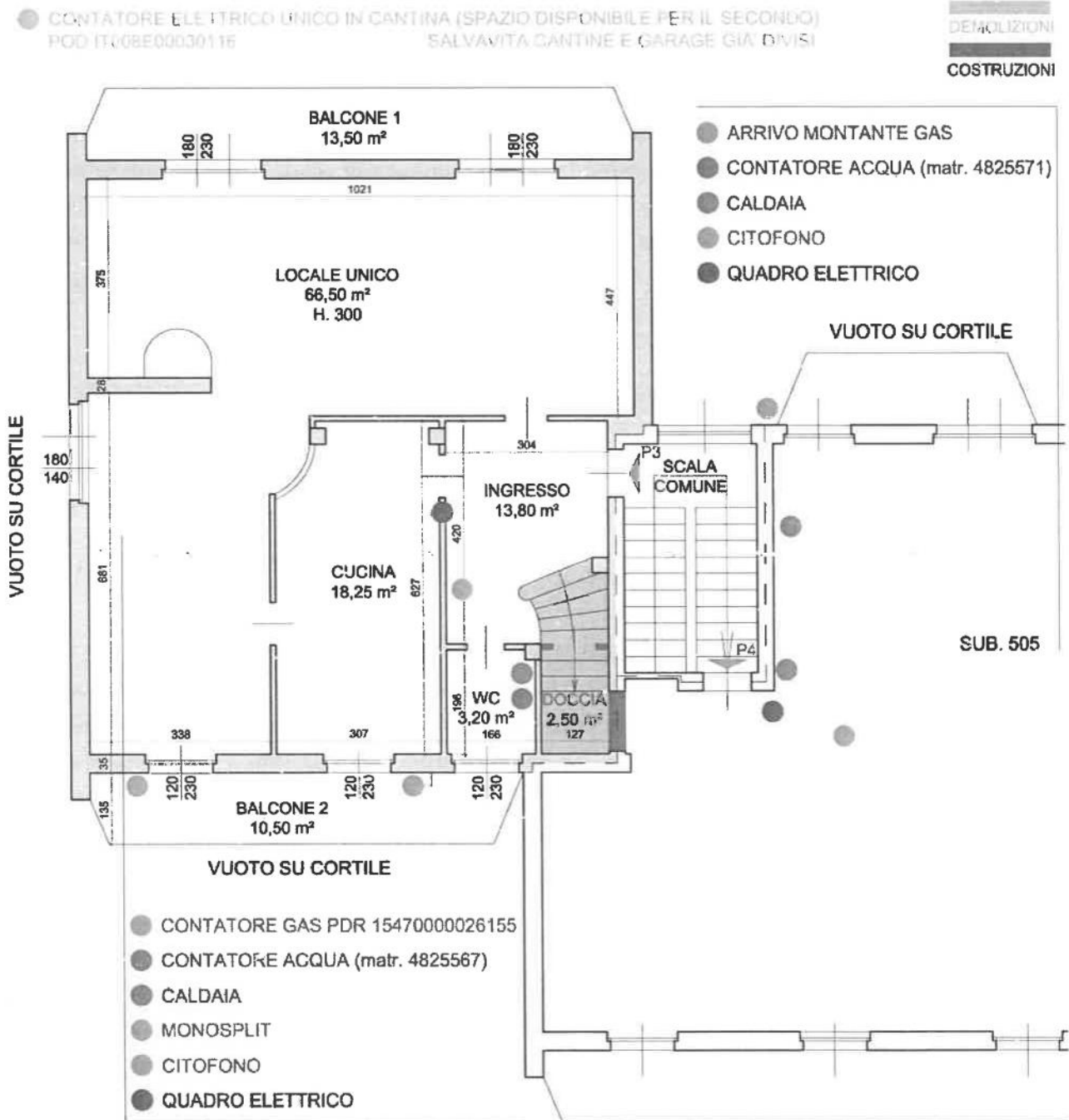
FOTO UNICO POD IT008E00030116



FOTO 2 SALVAVITA CANTINA+BOX E CANTINA 505



SCHEMA PER INTERVENTI DIVISIONE IMMOBILI



**VAL. DI MERCATO 116.000,00 €**

**PREZZO A BASE D'ASTA: 98.600,00 €**

Si dà un giudizio di vendibilità scarso, visto che al momento l'unità immobiliare non è ancora autonoma.

## 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;

Non si tratta di quota indivisa ma di quota di intera proprietà a sua volta divisa in usufrutto 1/1 per

\_\_\_\_\_ e nuda proprietà 1/1 per \_\_\_\_\_

## 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

Il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 di \_\_\_\_\_ è in regime di separazione dei beni (si veda l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato), mentre non è stato chiesto un certificato anagrafico di stato civile oltre l'11/03/2016 del proprietario di 1/2 di nuda proprietà, \_\_\_\_\_, in quanto da quella data risulta residente all'estero.

## 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 delle debentrici pignorate, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari del 12/01/2026, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 05/11/2021, derivano da:

- atto tra vivi di compravendita del 18/12/1990, Rep. 26032/9979 Notaio Umberto Ponti, registrato all'Agenzia delle Entrate di Cremona il 07/01/1991 al n. 67 serie 1V pubblici, trascritto a Cremona il 07/01/1991 ai nn. Reg. Gen. 168 Reg. Part. 126: la proprietà degli immobili in oggetto nella consistenza individuata con la part. 181/23 (cat. A2), e con la part. 181/8 (cat. C/6), passava a \_\_\_\_\_ - acquirente per 1/2 di proprietà) e \_\_\_\_\_ - acquirente per 1/2 di proprietà), entrambi residenti a Cremona, da \_\_\_\_\_ - venditore per 1/2) e \_\_\_\_\_ - venditore per 1/2), entrambi residenti a Cremona (CR).
- atto tra vivi di donazione del 22/12/2020, Rep. 2230/1679 Notaio Giovanni Colombani, registrato all'Agenzia



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL SUB. 504 AL NETTO DEI COSTI:

TABELLA DEI DATI

PREZZO E CARATTERISTICA	COMPRAVENDITE RILEVATE DAL MERCATO			
	COMP. A	COMP. B	COMP. C	SOGGETTO
prezzo totale - PRZ [€]	100.000,00	100.000,00	120.000,00	/
data - DAT [mesi]	4	4	4	0
superficie principale - SUP [m <sup>2</sup> ]	84,00	121,50	98,00	121,50
superficie balconi - BAL [m <sup>2</sup> ]	8,00	18,50	16,00	24,00
superficie accessori - CANT/SOF [m <sup>2</sup> ]	4,50	10,00	7,00	13,80
superficie accessori - SOTTOTETTO [m <sup>2</sup> ]	0,00	0,00	0,00	0,00
superficie box	15,00	15,00	16,00	21,00
stato di manutenzione - STM [n]	2	1	3	2
servizi - SER [n]	1	1	1	1
impianti tecnologici - (TEC) [n]	1	1	1	1
livello di piano - (LIV) [n]	3	2	1	3

TABELLA DEI RAPPORTI MERCANTILI

INDICE ED INFORMAZIONE	IMPORTO
p(DAT)/PRZ	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(CANT-SOF)/p(SUP)	0,25
p(SOTTOTETTO)/p(SUP)	0,05
p(BOX)/p(SUP)	0,50
costo manutenzione [€]	19.000,00
costo servizi [€]	6.000,00
costo impianti tecnologici [€]	4.666,67
livello di piano - (LIV) [n]	-0,005 no ascensore

TABELLA CALCOLO PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE	COMP. A	COMP. B	COMP. C	RIF.
p(DAT) [€/mese]	-83,33	-83,33	-100,00	
p(SUP) [€/m <sup>2</sup> ]	1.052,35	729,66	1.066,19	729,66
p(BAL) [€/m <sup>2</sup> ]	218,90	218,90	218,90	218,90
p(CANT) [€/m <sup>2</sup> ]	182,42	182,42	182,42	182,42
p(SOTTOTETTO) [€/m <sup>2</sup> ]	36,48	36,48	36,48	36,48
p(BOX) [€/m <sup>2</sup> ]	364,83	364,83	364,83	364,83
p(STM) [€]	19.000,00	19.000,00	19.000,00	
p(SER) [€]	6.000,00	6.000,00	6.000,00	
p(TEC) [€]	4.666,67	4.666,67	4.666,67	
p(LIV) [€]	-500,00	-500,00	-600,00	

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi

TABELLA RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICA	COMP. A	COMP. B	COMP. C
prezzo totale - PRZ [€]	100.000,00	100.000,00	120.000,00
DAT [€]	333,33	333,33	400,00
superficie principale - SUP [m <sup>2</sup> ]	27.362,28	0,00	17.147,03
superficie balconi - BAL [m <sup>2</sup> ]	3.502,37	1.203,94	1.751,19
superficie cantina - CANT/SOF [m <sup>2</sup> ]	1.686,46	693,18	1.240,42
superficie accessori - SOTTOTETTO [m <sup>2</sup> ]	0,00	0,00	0,00
superficie box - BOX [m <sup>2</sup> ]	2.188,98	2.188,98	1.824,15
stato di manutenzione - STM [n]	0,00	19.000,00	-19.000,00
servizi - SER [n]	0,00	0,00	0,00
impianti tecnologici - (TEC) [n]	0,00	0,00	0,00
livello di piano - (LIV) [n]	0,00	-500,00	-1.200,00
<b>prezzi corretti</b>	<b>135.083,42</b>	<b>122.919,43</b>	<b>122.162,79</b>

VERIFICA DEI PREZZI CORRETTI

divergenza assoluta ≤ 10% **10,58 %**

valore massimo 135.083,42

valore minimo 122.162,79

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

VALORE DI MERCATO:

**126.721,88 €**

**VAL. DI MERCATO CORRETTO: VAL. [€/m<sup>2</sup>]**  
**118.044,36 € 813,49**

**ADEGUAMENTI (€)** con valori opere da relazione 2 giudizio divisionale.

Sanzione SCIA in sanatoria per cantina ed autorimessa	1.032,00
Dritti di segreteria SCIA	140,00
Spese tecniche per la sanatoria	1.649,44
Dritti di segreteria CILA di frazionamento ed Agibilità	140,00
Spese tecniche per la CILA + agibilità	2.030,08
Dichiarazione di rispondenza impianto elettrico*	400,00
Dichiarazione di rispondenza impianto idraulico*	300,00
Demol scala + posa pannello cartongesso al 60% (550+770€)	660,00
Realizzazione locale doccia al posto della scala (1375+880€)	2.255,00
Allaccio + collegamento contatore gas al 60% (1860+550+671)	1.436,50
Allaccio + collegamento altro contatore elettrico al 60% (671 €)	335,50
Costo cautelativo di trasporto in discarica rifiuti cantina	300,00
<b>SOMMANO:</b>	<b>10.677,52</b>

**PREZZO BASE D'ASTA (riduzione del 15%):**  
**98.637,71 €**

\* da il Sole 24 ORE - Norme e Tributi: articolo di Severio Fossati e Giovanni Tucci del 31/03/2008 (rivolutati)

Si considera verificata la divergenza assoluta nonostante il minimo scostamento:

Per arrotondamento, rispetto ai calcoli dimostrati, si stimano:



delle Entrate di Cremona il 22/12/2020 al numero 14520 serie 1T, trascritto a Cremona il 23/12/2020 ai nn. Reg. Gen. 9866 Reg. Part. 6879: la nuda proprietà degli immobili in oggetto nella consistenza individuata con la part. 181/23 (cat. A2), e con la part. 181/8 (cat. C/6), passava

[redacted] (donatario per 1/2 di nuda proprietà da entrambi i genitori), residente in Lussemburgo, ed a [redacted] [redacted] – donatario per 1/2 di nuda proprietà da entrambi i genitori), residente a Cremona, da [redacted] [redacted] donante per 1/2 di nuda proprietà ad entrambi i figli) [redacted] [redacted] – donante per 1/2 di nuda proprietà ad entrambi i figli) entrambi residenti a Cremona (CR). Contemporaneamente i genitori [redacted] e [redacted] si riservavano il diritto di usufrutto vitalizio per 1/2 ciascuno;

- decreto di divisione giudiziale del 08/07/2025, numero 3051/2025, Rep. 699/2025 del Tribunale di Cremona, dati di registrazione non reperiti, trascritto a Cremona il 07/08/2025 ai nn. Reg. Gen. 7879 Reg. Part. 5548: la piena proprietà degli immobili in oggetto nella consistenza attuale individuata con la part. 181/504 (cat. A2), e con la part. 181/8 (cat. C/6) passava a [redacted] [redacted] – assegnatario di 1/2 di nuda proprietà), residente in Lussemburgo, ed a [redacted] [redacted] – assegnatario di 1/2 di usufrutto), residente a Cremona (CR). Entrambi erano già proprietari rispettivamente dell'altra quota di 1/2 di nuda proprietà e dell'altra quota di 1/2 di usufrutto, formando così assieme la quota di intera proprietà.

#### **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 del PGT Vigente, non vengono rilevati vincoli di salvaguardia;
- non sono stati reperiti obblighi che gravano sui beni, come servitù, o altro;
- l'unico vincolo di natura condominiale riguarda il regolamento di condominio all'all. 07.

Come da § VI l'aggiudicatario, con delega della proprietà confinante titolare dell'attuale stato legittimo, dovrà presentare una CILA di frazionamento con conseguente SCIA di agibilità.

#### **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*

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 05/11/2021, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:



- Ipoteca giudiziale iscritta a Cremona il 27/05/2021 – Reg. Gen. 5095 Reg. Part. 703, in forza di decreto ingiuntivo n. 403 del 22/04/2021 emanato dal Tribunale di Cremona a favore ( \_\_\_\_\_ ) (C.F. 10901920966) con sede a Milano, a garanzia di un capitale di 500.000,00 €, per un totale complessivo di 100.000,00 €, \_\_\_\_\_ ) residente a Cremona, per la quota di proprietà di 1/2 dei beni oggetto di stima nella consistenza individuata con la part. 181/23 (cat. A2), e con la part. 181/8 (cat. C/6);
- Atto esecutivo trascritto a Cremona il 02/11/2021 - Reg. Gen. 10022 – Reg. Part. 7272, in forza di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Cremona in data 27/09/2021, Rep. n. 2243, a favore di \_\_\_\_\_ con sede a Milano, contro \_\_\_\_\_, residente a Cremona, per la quota di 1/2 di usufrutto dei beni pignorati (correttamente descritti), e contro \_\_\_\_\_, residente in Lussemburgo, per la quota di 1/2 di nuda proprietà, costituenti insieme la quota indivisa di 1/2 di proprietà dei beni pignorati nella consistenza individuata con la part. 181/23 (cat. A2), e con la part. 181/8 (cat. C/6), per un importo pari a 506.285,10 € oltre interessi: questo è l'atto originante la presente procedura esecutiva;
  - Annotazione per restrizione di beni trascritta a Cremona il 16/12/2025 - Reg. Gen. 11911 – Reg. Part. 1306, in forza di decreto emesso dal Tribunale di Cremona in data 08/07/2025, Rep. n. 682, a favore di \_\_\_\_\_ con sede a Milano, contro \_\_\_\_\_, residente a Cremona, per la quota di 1/2 di usufrutto, e contro \_\_\_\_\_, residente in Lussemburgo, per la quota di 1/2 di nuda proprietà, come nella formalità originaria, costituenti assieme la quota indivisa di 1/2 di proprietà dei beni nella consistenza individuata con la part. 181/505 (cat. A2).

#### XVIII. FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

es. domande giudiziali proposte da terzi per l'accertamento del diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento, contratto preliminare, contratti di locazione, diritto di assegnazione della casa coniugale, vincoli di indisponibilità (istituiti mediante fondo patrimoniale, trust, ipotesi di cui all'art. 2645-ter)

Si segnala la seguente domanda giudiziale proposta da terzi per l'accertamento del diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento:

- Domanda giudiziale trascritta a Cremona il 22/04/2024 - Reg. Gen. 3221 – Reg. Part. 2424, in forza di ordinanza che dispone il giudizio di divisione emessa dal Tribunale di Cremona in data 02/04/2024, Rep. n. 2243, a favore \_\_\_\_\_, relativamente ai beni pignorati nella consistenza individuata con la part. 181/23 (cat. A2), e con la part. 181/8 (cat. C/6), contro \_\_\_\_\_



[REDACTED]  
[REDACTED] per le rispettive quote di proprietà da assegnare con giudizio di divisione.

**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, 27/01/2026

arch. Benedetta Mezzadri



Handwritten text at the top of the page, possibly a title or header, which is mostly illegible due to fading and blurring.