

TRIBUNALE DI CREMONA

E.I. 95-2025 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: G.O.P. [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

[REDACTED] (nomina in data 14/08/2025)

QUESITO

Il G.E. 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 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:
 - 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;
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;
alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da *web*), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;
alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;
depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;
provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;
riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

AUTORIZZA

l'esperto ad accedere ad ogni documento necessario ad assolvere all'incarico, compresi i documenti relativi a rapporti di locazione in capo alla parte eseguita e successioni riguardanti sia la parte eseguita sia i soggetti coinvolti nei passaggi del ventennio, anche in possesso di Pubbliche Amministrazioni, nessuna esclusa, e ad estrarne copia.



**SCHEMA SINTETICA
E INDICE
E.I. 95-2025 R.G.**

Diritto (cfr. pag. 4): Piena Proprietà per 1/1.

Bene (cfr pag. 4): Vecchio fabbricato posto al piano terra, piano primo e sottotetto.

Ubicazione (cfr pag. 4): Vicolo Alchieri n. 12 in Comune di Vaiano Cremasco (CR).

Stato (cfr pag. 4): L'immobile si trova in condizioni di degrado.

Lotti (cfr pag. 8): no.

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 4):

Dati identificativi: Comune di VAIANO CREMASCO (L535) (CR)

Foglio 5 Particella 155 Subalterno 501

Classamento:

Rendita: euro 121,11

Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani

Indirizzo: VICOLO ALCHIERI n. 9 Piano T-1-2

Dati di superficie: Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte: 83 m².

Differenze rispetto al pignoramento (cfr. pag. 5):

Nell'atto di pignoramento l'immobile è indicato come "al piano terra" mentre si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e secondo piano). Le restanti indicazioni catastali corrispondono con quanto in atti.

Irregolarità/abusi (cfr pag. 5): Sebbene dichiarato come "ante '67" nell'atto di compravendita, l'immobile non comprende le unità minime per essere definito "Alloggio". Volendo considerare una sanatoria, si rileva che, oltre la mancanza di un antibagno e le dimensioni delle aperture verso l'esterno, già solo le altezze interne non consentirebbero una sanatoria come edificio abitabile, ma solo come altre categorie del gruppo C: magazzini, deposito o simili.

Valore di stima (cfr. pag. 6): 21.500,00 € (VENTUNOMILACINQUECENTO/00 EURO)

Vendibilità (cfr pag. 6): Non si ritiene che l'immobile abbia una buona appetibilità sul mercato. Potrebbe interessare ai confinanti.

Motivo: Condizioni e regolarità.

Pubblicità: Canali tradizionali.

Occupazione: attualmente disabitato.

APE (cfr. pag. 4): Redatta dal ctu (Classe energetica risultante: F)

Allegati (cfr. pag. 10)



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Giuramento telematico: 09/09/2025
- Sopralluogo 23/09/2025
- Richiesta di accesso agli atti in Comune: Protocollo 7479 in data 25/10/2025.
- Richiesta esistenza contratti di locazione/Comodato: Via pec in data 14/11/2025
- Sopralluogo 19/01/2026

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto: Piena proprietà

Bene e ubicazione:

Vecchio fabbricato posto al piano terra, piano primo e sottotetto in Vicolo Alchieri n. 12 in Comune di Vaiano Cremasco (CR)

Descrizione:

L'unità ha accesso dal Vicolo Alchieri attraverso un portico chiuso da cancello di ferro. Dal portico si accede ad una cucina con annesso bagno rientrante all'interno del portico. Da una scala di legno si accede al piano superiore dove si trova un disimpegno, una stanza e un locale "sgombero". Proseguendo dalla scala si accede al piano sottotetto dove si trova un ulteriore locale "sgombero" disimpegnato.

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

L'immobile non è abitato e si trova in condizioni di degrado. Non essendo utilizzato non è possibile verificare il funzionamento degli impianti. All'ultimo piano si evidenziano tracce di infiltrazioni dal soffitto, il che potrebbe significare che ci sia da intervenire anche per la sistemazione del tetto.

Certificazione energetica:

Dalla visura effettuata risulta che la certificazione energetica è scaduta in data 28/07/2025. È stata redatta nuova certificazione dal ctu: risulta Classe Energetica F.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/09/2025

Dati identificativi: Comune di VAIANO CREMASCO (L535) (CR)

Foglio 5 Particella 155 Subalterno 501

Classamento:

Rendita: euro 121,11

Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani

Indirizzo: VICOLO ALCHIERI n. 9 Piano T-1-2

Dati di superficie: Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte: 83 m²

Variazioni storiche:

Si allega visura catastale storica



Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Unica differenza: nell'atto di pignoramento l'immobile è indicato come "al piano terra" mentre si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e secondo piano). Le restanti indicazioni catastali corrispondono.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Lo stato di fatto corrisponde alle risultanze catastali

Confini:

NORD: Particella 155

EST: Particella 164

SUD: Particella 156

OVEST: Vicolo Alchieri

REGOLARITÀ URBANISTICA

Titoli urbanistici:

È stata fatta richiesta di accesso agli atti presso il competente Ufficio Tecnico Comunale con numero di protocollo 7479 in data 25/10/2025. Dai dati reperiti, in particolare dall'atto di compravendita e dalla storia catastale, non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia.

Sull'atto di compravendita si dichiara che *"le opere relative alle unità immobiliari in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967"*.

Abitabilità e agibilità:

Per quanto sopra, non si rilevano queste certificazioni.

Abusi:

Per quanto in atti, essendo stato dichiarato l'immobile "ante '67", esso appare come non abusivo.

Sanabilità e costi:

Lo scrivente ritiene di fare le seguenti considerazioni.

L'obbligo di munirsi della licenza edilizia in tutte le zone del territorio comunale è stato introdotto dall'art. 10 della L. 6 agosto 1967 n. 765, che ha modificato l'art. 31 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 (Legge Urbanistica) riscrivendolo

da

Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco.

a

Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del comune.

Pertanto, nel caso in cui l'immobile si trovi entro in centro abitato o in un Comune ove esisteva all'epoca della presunta edificazione un piano regolatore comunale, anche se realizzato prima del primo settembre 1967 (anno di entrata in vigore della legge n. 765), dovrebbe possedere un titolo abilitativo.



Nel caso in questione, sebbene non sia probabile l'esistenza di un piano regolatore comunale ante '67, si deve però ritenere che l'immobile non si possa considerare edificato al di fuori del centro abitato che viene identificato dalla *"presenza di un aggregato di case continue e vicine, comunque suscettibile di espansione, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili"*.

Ciononostante, osservando la planimetria catastale scaricata dal sito dell'Agenzia delle Entrate, unico documento ufficiale reperito relativamente alla consistenza dell'immobile, si rileva che, sebbene questo sia accatastato come A/4 (Abitazioni di tipo popolare), risulta composto dai seguenti vani:

- al piano terra un portico, un bagno e una cucina
- al primo piano un locale "sgombero", un altro locale e un disimpegno
- al piano secondo, sottotetto, un locale "sgombero" e un sottotetto.

In definitiva, l'immobile non comprende le unità minime per essere definito "Alloggio".

Volendo considerare una sanatoria, si rileva che, oltre la mancanza di un antibagno e le dimensioni delle aperture verso l'esterno, già solo le altezze interne non consentirebbero una sanatoria come edificio abitabile, ma solo come altre categorie del gruppo C: magazzini, deposito o simili.

In questo senso, si può stimare per una sanatoria una spesa complessiva nell'ordine dei 3.000,00 €. In ogni caso l'immobile necessita di alcuni lavori di manutenzione e di questo si è tenuto conto nel valore di stima determinato.

VALORE E VENDIBILITÀ

Metodo di valutazione:

Per la valutazione dell'immobile, fatte le considerazioni sullo stato dell'immobile e delle problematiche rilevate, si è pervenuti alla determinazione di un valore di stima di 250,00 € al metro quadro.

Valore di mercato attribuito:

21.500,00 € (VENTUNOMILACINQUECENTO/00 EURO)

Confronto con trasferimenti pregressi:

Nell'ultimo atto di compravendita si dichiara un valore di 50.000,00 €

Giudizio di vendibilità:

Non si ritiene che l'immobile abbia una buona appetibilità sul mercato. Potrebbe interessare ai confinanti.

Forme di pubblicità:

Canali tradizionali



STATO DI POSSESSO

Debitore:**Locazione/Comodato:**

In risposta all'istanza presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Crema viene dichiarato che *“il contribuente in oggetto non è soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione/comodato immobiliare registrato, riguardante gli immobili specificati nella richiesta”*.

Assegnazione al coniuge: Non risulta

Affitto azienda: Non risulta

Altro: Non risulta

Sine titolo: L'immobile risulta disabitato.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): Vedi Locazione/Comodato

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Nessuna

Usufrutto, uso, abitazione: No

Servitù: Come da atti di provenienza. Restano consolidate le reciproche servitù di posa e mantenimento di tubature e servizi tecnologici in genere, relative all'intero complesso di cui l'unità in oggetto fa parte.

Convenzioni edilizie: NN

Vincoli storico-artistici: NN

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: NN

Prelazione agraria: NN

Altri vincoli o oneri: NN

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: NN

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Vedi certificazione notarile



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile in atti:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 17917/10281, in data 09 settembre 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] (CR) del 07 settembre 2004, numero di repertorio 46135/8379, a favore di [REDACTED] l. 10 [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, [REDACTED] l. 13 [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn. 11663/7764 in data 02 luglio 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Cremona del 10 maggio 2025, numero di repertorio 1326, a favore di [REDACTED], sede Conegliano (TV), codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE (IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO), iscritta ai nn. 13625/2690 in data 02 agosto 2024, **FORMALITA' DI RIFERIMENTO n. 4997 del 9 settembre 2004**, a seguito di atto notarile pubblico per Notai [REDACTED] del 07 settembre 2004, numero di repertorio 46136/8380 - Importo totale € 160.000,00 - Importo Capitale € 80.000,00 - [REDACTED] sede Torino (TO), codice [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn. 3193/2184 in data 18 marzo 2014, a seguito di atto giudiziario per [REDACTED] del 06 dicembre 2013, numero di repertorio 3277/2013, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

LOTTE

Opportunità di divisione in lotti:

Le caratteristiche dell'immobile non consentono di prendere in esame questa possibilità

COMODA DIVISIBILITÀ

Giudizio:

La conformazione dell'immobile non permette divisibilità.



OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:

Si sottolinea quanto riportato al capitolo Regolarità Urbanistica / Sanabilità e Costi.

17/02/2026



ALLEGATI:

Catasto

1. Estratto di Mappa
2. Planimetria
3. Visura storica

Ufficio Tecnico Comunale

4. Domanda di accesso documentale

Documenti

5. Compravendita
6. Certificati di Residenza Storico

Locazione

7. Verifica locazioni immobili

Rilievi

8. Piante
9. Fascicolo fotografico

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

