

SOMMARIO

QUESITO	5
LOTTO UNICO	7
ELENCO ALLEGATI.....	8
SCHEDA SINTETICA.....	8
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	9
RELAZIONE DI STIMA	10
IDENTIFICAZIONE.....	10
STATO DI POSSESSO	10
DESCRIZIONE	10
Trattasi di appartamento disposto su piano primo e piano secondo con accesso dalla via Sonzogno attraverso ingresso e scala ad uso esclusivo, e più precisamente:	10
abitazione costituita da: al P1 accesso da pianerottolo della scala ad uso esclusivo che immette direttamente nel soggiorno con zona dedicata a cucina, disimpegno da cui si accede a due camere da letto, bagno e terrazza coperta con ondulina trasparente. Il bagno ha gravi problemi all'impianto di scarico delle acque con perdite che raggiungono il piano sottostante di altra proprietà. Anche il sistema di smaltimento delle acque piovane presenta problemi di scarico. Al P2, sempre con accesso da pianerottolo della scala si entra nei locali del sottotetto ad uso abitativo anche se senza i requisiti di altezza (v. capitolo relativo alla regolarità edilizia), in particolare si accede direttamente al soggiorno che è collegato a una piccola cucina (accatastata come lavanderia) e a un disimpegno che permette l'accesso a bagno e due camere da letto. Si evidenzia che le altezze dei locali non soddisfano i requisiti igienico sanitari non raggiungendo l'altezza media di mt 2,40, anche le superfici finestrate risultano insufficienti per una corretta aerazione e illuminazione. Si riscontrano molti segni di umidità di condensa su muri e soffitti, oltre possibili infiltrazioni d'acqua dalla copertura.....	10
Struttura portante in muratura, pavimenti in piastrelle, pareti tinteggiate ed intonacate in scarso stato manutentivo.	11
Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e corpi scaldanti in alluminio; serramenti in legno con vetro singolo.....	11
Il grado di finitura è da definirsi mediocre con stato di conservazione scarso. Errore. Il segnalibro non è definito.	
NECESSITÀ' DI INTERVENTI MANUTENTIVI:	11
L'appartamento necessita di interventi manutentivi e di risanamento pareti e di messa a norma.....	11
Impianti tecnologici.	11
REGOLARITA' CATASTALE	12
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	12
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	13
Non sono state riscontrate difformità edilizie.	13
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	13
SPESE CONDOMINIALI	14
PRESENZA DI RIFIUTI	14
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	14



Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

..... 16
- ISCRIZIONE NN. E nascente da A

Notaio (E Sede (A favore di dice
fiscale chiedente: contro

..... 16
- TRASCRIZIONE NN. 1

ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del

(

..... 16
- TRASCRIZIONE NN.

..... 17
- TRASCRIZIONE NN.

Sede (

(Richiedente:

..... 17

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE 17



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 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 Giudice dell'esecuzione 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.



LOTTO UNICO



Ubicazione del compendio



Via Sonzogno



Piazza Garibaldi



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	Documentazione fotografica	10
2	Documentazione catastale	7
3	Ispezione ipotecaria	11
4	Certificati anagrafici	6
5	Atti di provenienza	14
6	Atti edilizi	45
7	Planimetria da rilievo	2
8	APE	5
9	Rapporto di valutazione	7
	Tot. Pag. allegate	107
	Tot. Foto	21

SCHEMA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Casalbuttano (CR) – piazza Garibaldi 3 (catastalmente via Sonzognò 3)
- 2) Dati catastali e tipologia beni: appartamento foglio 12, mapp. 313, sub. 5, cat. A/2 vani 8,5. P1 e P2
- 3) Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale: conforme
- 4) Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà 1/1
- 5) Stato di Possesso: Occupato dal debitore
- 6) Presenza di rifiuti: NO
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: SI
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10) Regolarità Edilizia: SI
- 11) Opere abusive: NO
- 12) Censi/livelli/usi civici: NO
- 13) Spese condominiali: NO
- 14) Valore di Mercato: € 61.000 - €/mq 333,95
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 55.000 €/mq 301,11
- 16) Quote indivise: n.p.
- 17) APE valido fino al 28/08/2029: appartamento in classe energetica F



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli Atti del procedimento, si dava inizio alle operazioni Peritali, con verifiche presso le amministrazioni pubbliche e i registri telematici, della documentazione necessaria e preliminare alla redazione della stima; operazioni così svolte:

- **Verifiche catastali** (agosto '25), eseguite telematicamente presso l'Agenzia del Territorio, con estrazione di mappa, visure storiche, schede catastali; a seguito del sopralluogo eseguito il 02/09/2025 si è riscontrata la conformità dei luoghi con la documentazione catastale, come di seguito meglio evidenziato nell'apposito paragrafo;
- **Verifica cronistoria dei Titoli di provenienza** (dicembre '2025), è stata richiesta copia al Notaio rogante per l'ultimo atto di compravendita;
- **Verifica dell'esistenza dell'APE** (attestato prestazione energetica), eseguita telematicamente dal portale del CENED, è risultato presente e valido fino al 28/08/2029;
- **Verifica Contratti di Locazione** in sede di sopralluogo l'appartamento è risultato abitato dall'esecutata e dal marito; alla richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 04/2/2026 non sono stati reperiti contratti di locazione in essere;
- **Verifiche Condominiali** il compendio non risulta essere un condominio.
- **Verifica Elenco formalità pregiudizievoli**: (agosto '25), ispezioni ipotecarie, eseguite telematicamente per soggetto e unità immobiliari, in aggiornamento alle Relazioni Notarile del 13/06/2025 agli Atti della procedura;
- **Verifica della continuità delle Trascrizioni** (agosto '25), eseguite telematicamente, di seguito allegate unitamente agli Atti notarili;
- **Verifiche Edilizio/Urbanistiche** (novembre 2025), effettuata presso l'Ufficio Tecnico di Casalbuttano ed Uniti, che ha reperito P.E. 391/1977 e P.E. 319/1986 da cui si evince la CONFORMITÀ edilizia ma NON REGOLARTITÀ IGIENICO SANITARIA del piano secondo come meglio descritto nell'apposito capitolo;
- **Sopralluogo**: (02 settembre 2025), per i rilievi metrici/fotografici, da cui è risultata la conformità dei luoghi con la scheda catastale.;



RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati del Comune di Casalbuttano ed Uniti (Cremona) al:

- foglio 12, mappale 313, sub. 5, cat. A/2 classe 4, vani 8,5, r.c. euro 395,09 - Via Stefano Leonida Bissolati n. 72, è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio individuate ai sensi di legge in base ai titoli di provenienza e nei documenti catastali dell'intero fabbricato, e nei titoli e negli usi, ed in particolare nell'accessorio comune identificato al foglio 12 con il mappale n. 648, bene comune non censibile al mappale n. 313

CONFINI dell'appartamento

Nord: la via Sonzogno;

Est: u.i.u. di altre ragioni;

Sud: al piano primo e terra il cortile comune, al piano secondo in parte il cortile comune e in parte la terrazza di stesse ragioni;

Ovest: u.i.u. di altre ragioni.

Identificazione attuale

Coincide con l'identificazione presente nel pignoramento e sopra riportata.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento risulta occupato dall'esecutata e dal marito; non risultano contratti di locazione.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento disposto su piano primo e piano secondo con accesso dalla via Sonzogno attraverso ingresso e scala ad uso esclusivo, e più precisamente:

abitazione costituita da: al P1 accesso da pianerottolo della scala ad uso esclusivo che immette direttamente nel soggiorno con zona dedicata a cucina, disimpegno da cui si accede a due camere da letto, bagno e terrazza coperta con ondulina trasparente. Il bagno ha gravi problemi all'impianto di scarico delle acque con perdite che raggiungono il piano sottostante di altra proprietà. Anche il sistema di smaltimento delle acque piovane presenta problemi di scarico. Al P2, sempre con accesso da pianerottolo della scala si entra nei locali del sottotetto ad uso abitativo anche se senza i requisiti di altezza (v. capitolo relativo alla regolarità edilizia), in particolare si accede direttamente al soggiorno che è collegato a una piccola cucina (accatastata come lavanderia) e a un disimpegno che



permette l'accesso a bagno e due camere da letto. Sono evidenti tracce di umidità dovute sia a infiltrazioni di acqua piovana sia a scarso ricambio d'aria con formazione di condensa e conseguente ammuffimento delle superfici. Si evidenzia che le altezze dei locali non soddisfano i requisiti igienico sanitari non raggiungendo l'altezza media di mt 2,40, anche le superfici finestrate risultano insufficienti per una corretta aerazione e illuminazione. Si riscontrano molti segni di umidità di condensa su muri e soffitti, oltre possibili infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

Struttura portante in muratura, pavimenti in piastrelle, pareti tinteggiate ed intonacate in scarso stato manutentivo.

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e corpi scaldanti in alluminio; serramenti in legno con vetro singolo.

NECESSITÀ' DI INTERVENTI MANUTENTIVI:

L'appartamento necessita di interventi manutentivi e di risanamento pareti e di messa a norma impianti tecnologici.

Accesso all'appartamento:

L'ingresso avviene dalla via Sonzogni n. 3 (angolo Piazza Garibaldi) attraverso portoncino pedonale che immette alla scala ad uso esclusivo dell'abitazione, che distribuisce sul piano 1 e 2.



Il piano secondo è adibito ad uso abitativo pur in assenza delle altezze regolari

STATO MANUTENTIVO: SCARSO

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: l'appartamento è inserito in un edificio di origine antica ma che ha subito diverse modifiche anche strutturali, tra cui una sopraelevazione, avvenuta fine degli anni '70 del solaio di copertura che è in latero cemento, come sembrano essere anche gli altri solai, le murature perimetrali sono in mattoni pieni.



CONTESTO URBANO: il compendio si trova nel centro storico del Comune di Casalbuttano ed Uniti.

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente il compendio è in "Ambiti dei nuclei di antica formazione"; sono ammissibili interventi di ristrutturazione.

REGOLARITA' CATASTALE: conforme alla planimetria catastale

REGOLARITA' URBANISTICA: il compendio da un punto di vista urbanistico ed edilizio è conforme

REGOLARITA' CATASTALE

A seguito del sopralluogo con rilievo metrico del compendio si desume la conformità con la planimetria catastale.



Casalbuttano – ubicazione del compendio

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

A seguito di domanda di accesso agli atti edilizi presso il Comune di Casalbuttano ed Uniti, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti:

- **C.E. 391 del 25/02/1977** con cui sono stati autorizzati i lavori di sopralzo dell'immobile;
- **C.E. in sanatoria n. 319 del 27/08/1987** per rendere la parte sopralzata, destinata a soffitta, abitabile con la realizzazione di impianto elettrico ed igienico sanitario per inserire un bagno

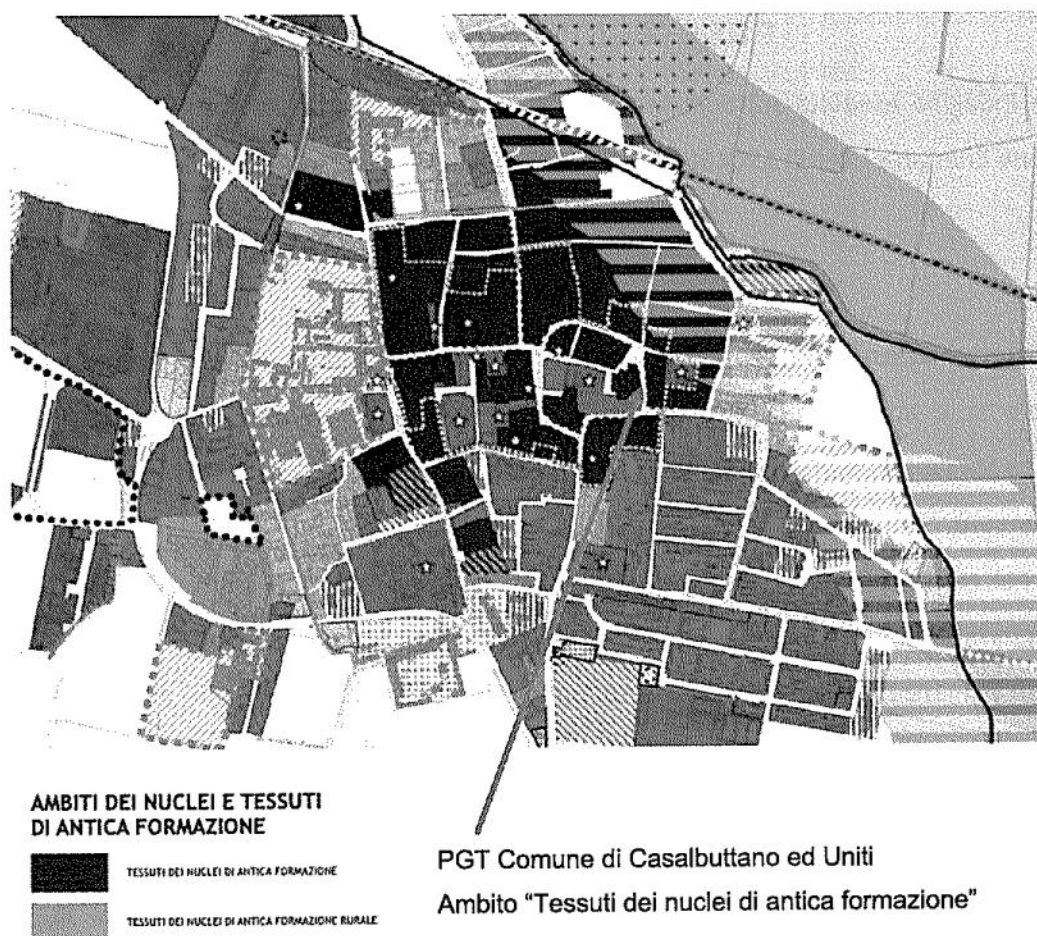


e una cucina oltre a due camere da letto. Il provvedimento sana questa modifica di destinazione d'uso evidenziando comunque la difformità per quanto riguarda l'aspetto igienico sanitario non essendo rispettate le altezze dei locali

Pertanto l'immobile ha uno stato legittimo dal punto di vista edilizio ed urbanistico ma non da un punto di vista igienico sanitario per quanto riguarda il P2 che deve essere considerato soffitta e non abitazione

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Non sono state riscontrate difformità edilizie.



CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Da verifica ventennale, effettuata tramite la banca dati della Regione Lombardia, dalla documentazione storica catastale e dalle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico.



(fonte: Usi Civici in Lombardia - Reg. Lombardia, Direzione Generale Agricoltura – Servizio Infrastrutture e Montagne – per la città di Cremona Istruttoria chiusa nel 1997, senza demanio civico).

SPESE CONDOMINIALI

Il compendio non risulterebbe essere parte di un condominio, non è pertanto stato possibile reperire alcun dato.

PRESENZA DI RIFIUTI

In sede di sopralluogo non sono stati riscontrati rifiuti potenzialmente pericolosi.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Come da indagine eseguita sul portale del CENED l'Appartamento risulta munito di Attestato di Prestazione Energetica (APE) 1901600005119 con scadenza 28/08/2029, quindi in corso di validità

VALORE

Per la determinazione del presunto Valore in Libero Mercato dei beni componenti l'intero compendio si è applicato il Metodo del Confronto (MCA - Market Comparison Approach), deprezzato fra l'altro dei costi necessari sopra descritti, per un totale di circa il 10% del Valore in Libero Mercato.

L'Analisi del mercato per la rilevazione di compravendite recenti, di immobili appartenenti allo stesso segmento ed agibili, ha consentito l'individuazione di tre compravendite dell'anno 2025, nelle immediate vicinanze, entrambe con caratteristiche simili:

1 - Atto di compravendita Notaio in Cremona dott. M. p. 95 avente ad oggetto la compravendita della piena ed intera proprietà dei beni a Casalbuttano ed Uniti via Mazzini 32, consistenti in: appartamento per civile abitazione al P2 di 5,5 vani catastali, autorimessa pertinenziale e posto auto scoperto. Categoria catastale A/2 e C/6; vendita intera proprietà al prezzo di € 70.000

2 - Atto di compravendita Notaio in Cremona l. ivate ad oggetto la compravendita della piena ed intera proprietà dei beni a 4, consistenti, appartamento su tre piani di 5,5 vani catastali, e autorimessa al PT. Categoria catastale A/2 e C/6; vendita intera proprietà al prezzo di € 95.000

3 - Atto di compravendita i } oggetto la compravendita della piena ed intera proprietà dei beni a Casalbuttano ed Uniti via Torre della Norma 16, consistenti, appartamento al P1 e cantina al PS1 di 7,5 vani catastali, e autorimessa al PT. Categoria catastale A/2, C/2 e C/6; vendita intera proprietà al prezzo di € 110.000



Dall'analisi suddetta e dalle specifiche di calcolo allegate, si schematizza

LOTTO UNICO
Comune di Casalbuttano ed Uniti (CR) appartamento al P1-2 (soffitta)
VALORE IN LIBERO MERCATO: € 61.000,00 (333,95 €/mq)
VALORE IN VENDITA FORZATA: € 55.000,00 (301,11 €/mq)

GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA': Tenuto conto della consistenza dei beni in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare, si ritiene **discreto** il giudizio sulla vendibilità del compendio, in considerazione della sua composizione e dello stato di conservazione.

QUOTE INDIVISE

Caso non ricorrente

Dalla verifica anagrafica eseguita presso il

FORMAZIONE DI LOTTI

La formazione di più lotti non è possibile né opportuna.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

; la quota dell'intero in piena proprietà in regime di
dell'immobile Casalbuttano Ed Uniti Foglio 12 Particella 313 Sub. 5 è pervenuta per atto di
compravendita del C

1

1

A margine risultano:



A

A ... la quota dell'intero in nuda proprietà dell'immobile Casalbuttano Ed Uniti Foglio 12 Particella 313 Sub. 5 è pervenuta per atto di compravendita del ... 3 Numero di repertorio

CASALBUTTANO ED UNITI (CR)

Codice fiscale

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

Dalle verifiche effettuate non risultano vincoli diretti sull'immobile.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

	il	formalità
		IPOTECA
	M	repertorio
	le	L Sede
	ic	
	M	fiscale
	IV	fiscale
	VI	UNITI (CR)
		ava su
		REVOCA
		esso da
		Codice
		contro
		fiscale
		16 di 17



del nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI del Numero di repertorio . emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO
TRIBUNALE DI CREMONA Sede CREMONA A favore di .R.L. Sede ROMA Codice
fiscale (Richiedente: 1A), contro

Nata il

- TRASCRIZIONE NN. del
IMMOBILI del
CREMONA Sede CREMONA A favore di
(Richiedente:), contro

Grava su Casalbuttano Ed Uniti Foglio 12 Particella 313 Sub. 5

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Dalle ispezioni ipotecarie non risultano ulteriori formalità, anche in aggiornamento alla certificazione notarile.

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

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

Cremona, lì 02/02/2026

