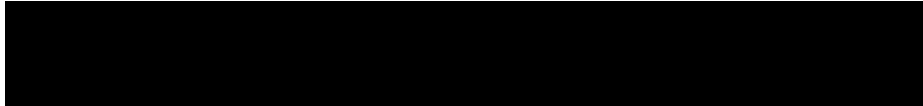


**TRIBUNALE DI CREMONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 164/2025 R.G.E.**

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

**contro**



**RELAZIONE di STIMA**

**Per i Beni Immobili siti in CORTE DE CORTESI CON CIGNONE (CR)**



Cremona, Lì 03/02/2026

L'esperto Stimatore: **LUCCHI PIERLUIGI**

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 43



# SOMMARIO

|  |          |
|--|----------|
| <b>QUESITO .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>LOTTO UNICO .....</b>   | <b>5</b> |
| ELENCO ALLEGATI.....   | 5        |
| SCHEMA SINTETICA.....  | 6        |
| SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....  | 7        |
| <b>RELAZIONE DI STIMA.....</b>   | <b>8</b> |
| 1 IDENTIFICAZIONE.....   | 8        |
| 2 STATO DI POSSESSO .....  | 10       |
| 3 DESCRIZIONE .....  | 11       |
| 4 REGOLARITA' CATASTALE.....   | 15       |
| 5 REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA .....   | 16       |
| 6 OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' .....   | 16       |
| 7 CENSI, LIVELLI, USI CIVICI .....   | 18       |
| 8 SPESE CONDOMINIALI .....   | 18       |
| 9 PRESENZA DI RIFIUTI .....  | 18       |
| 10 PRESTAZIONE ENERGETICA.....   | 19       |
| 11 VALORE .....  | 19       |
| VALORE DI MERCATO .....  | 1920     |
| VALORE IN VENDITA FORZATA .....  | 201      |
| 12 QUOTE INDIVISE .....  | 22       |
| 13 COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI .....  | 22       |
| 14 FORMAZIONE DI LOTTI.....  | 22       |
| 15 PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO .....  | 22       |
| 16 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO<br>DELL'ACQUIRENTE ..... | 23       |
| 17 FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....   | 23       |
| 18 FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....   | 23       |



Il G.O.P. Avv Nunzia Corini col Decreto di Nomina dell'Esperto e di fissazione dell'Udienza ex art 569 c.p.c emesso in data 04/11/2025 nominava il sottoscritto Lucchi geom. Pierluigi quale esperto nel procedimento esecutivo immobiliare RG 164/2025 disponendo 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 dal Giudice dell'Esecuzione come previsto dall'art 173-bis ultimo comma disp. Att. c.p.c. ;

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, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 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 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;

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 l'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 nonché l'estratto di matrimonio con annotazione a margine sul regime patrimoniale;

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.;

referisca 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.

### **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.

*Fissa l'udienza ex art 569 c.p.c. al 20/03/2026 ore 12:00*





## SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Corte Dè Cortesi con Cignone (CR) – Via Piave 5
- 2) Tipologia beni: casa unifamiliare di due piani fuori terra con box e piccola area esterna
- 3) Dati catastali : Comune di Corte dè Cortesi con Cignone (D056) (CR)
  - ) nell'atto di pignoramento:  
Fg 8 map 346 Cat A/3 CI 2 vani 5,5 Rendita 227,24 € Via Piave piano T-1°
  - ) a seguito dell'aggiornamento in variazione:
    - Fg 8 map 346/1 Cat A/3 CI 2 vani 6 sup tot 150 , escluse aree esterne mq 144 Rendita 247,90  
Via Piave 5 piano T-1
    - Fg 8 map 346/2 Cat C/6 CI 1 cons mq 18 sup tot mq 21 rendita 23,24 € via Piave 5 piano T
- 4) Si Dichiaro la corrispondenza dei dati catastali indicati nell' atto di pignoramento con quelli di identificazione iniziale e con quelli cronologicamente variati
- 5) Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà
- 6) Stato di Possesso, Occupato: SI' - da una delle parti debitorie con la propria famiglia
- 7) Presenza di rifiuti: SI – coperture in cemento amianto (Eternit)
- 8) Diritti di Terzi: NO
- 9) Regolarità Catastale: SI' fatto aggiornamento planimetrico per diversa distribuzione interna e formazione subalterni
- 10) Regolarità Urbanistica: SI'
- 11) Regolarità Edilizia: NO
- 12) Opere abusive: SI' – lievi modifiche interne e mancato accertamento piccolo rustico esterno
- 13) Censi/livelli/usi civici: NO
- 14) Spese condominiali: NO – non costituisce condominio
- 15) Valore di Mercato: 79.781,60 €
- 16) Costi di regolarizzazione e bonifica: 31.550,00 €
- 17) Valore netto di stima per messa in vendita: 48.231,60 €
- 18) Valore in Vendita Forzata: 43.408,44 (applicata la riduzione del 10%)
- 19) Quote indivise: SI' ma è staggita l'intera proprietà
- 20) APE n. 19003200000226 del 02/02/2026- classe: "G" EPgl,nren 446,72 kWh/mq anno



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prima di descrivere compiutamente le operazioni peritali svolte, il sottoscritto riassume lo sviluppo del proprio intero mandato :

- Conferimento incarico in data 04/11/2025
- Giuramento in data 06/11/2025
- Sopralluogo in data 04/12/2025
- Valutazione in data 03/02/2026

- Altre operazioni propedeutiche alla stima sono state così svolte :

- In data 06/11/2025 - primo accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita con successivi accessi per la verifica di ulteriori dati
- In data 14/11/2025 - richiesta presso l'Archivio Notarile di Cremona e presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare delle copie degli atti di provenienza degli immobili;
- In data 30/11/2025 effettuata la verifica di completezza della documentazione presentata ex art 567 cpc
- In data 04/12/2025 - sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura;
- In data 25/11/2025 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Corte de Cortesi con Cignone per i provvedimenti edilizi visionati in data 01/12/2025
- In data 01/12/2025 ritiro certificato cumulativo stato di famiglia-residenza e sunto matrimonio
- In data 21/01/2026 Predisposizione con deposito variazione catastale DOCFA e successiva registrazione in data 33/01/2026
- In data 02/02/2026 Deposito e registrazione nuovo APE
- In data 28/01/2026 – visure ipocatastali aggiornate
- In data 28/01/2026 – reperimento dati comparabili



# RELAZIONE DI STIMA

## 1.) IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

**Catasto Fabbricati**, in Corte de Cortesi con Cignone (D056) (CR)

**Fg. 8, particella 346, categ. A/3**, cl. 2 consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale *non indicata.*, superficie catastale escluso aree scoperte *non indicata.*, Rendita 227,24 €, via PIAVE n. c , Piano T-1.

CONFINI in un solo corpo : a nord a filo esterno muro di fabbrica qui compreso altre ragioni con l'area di cui al fg 8 map 638 indi per salto a sporgere altre ragioni l'area di cui al fg 8 map 639 ; ad est in linea retta a filo di muro di cinta e paramento esterno fabbricati di altre ragioni al foglio 8 coi mappali 347 e 348; a sud con linea non materializzata le pubbliche ragioni con la via Piave; ad ovest con linea spezzata prima a paramento esterno muro di fabbrica qui compreso le altre ragioni col fg 8 map 345 indi per salto rientrante altre ragioni al fg 8 map 638

### CRONISTORIA CATASTALE:

- a) all'impianto meccanografico del 30/06/1987 sono al 01/01/1992 – Foglio 8 particella 346 partita 292 via Piave piano T-1 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 5,5 vani Rendita lire 495
- b) dal 01/01/1992 (variazione piano tariffario) - Foglio 8 particella 346 partita 292 via Piave piano T-1 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 5,5 vani rendita euro 227,24 ;
- c) dal 09/11/2015 al 20/01/2026 - Foglio 8 particella 346 partita 292 via Piave piano T-1 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 5,5 vani , superficie catastale totale 129 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 129 mq. , rendita euro 227,24 – dati relativi alla planimetria presentata in data 27/10/1970 prot n. 2

### STORIA DEGLI INTESTATARI :

1. [REDACTED] nato a Cremona il 07/09/1910 piena proprietà 1000/1000 – dall'impianto 30/06/1987 al 06/02/1991-
2. [REDACTED]  
- In sostituzione della quota di 1 / 3 di [REDACTED]  
Tutti dal 06/02/1991 al 06/02/1991 in forza della Denuncia nei passaggi per causa di morte del 06/02/1991 Registrazione Volume 1078 n. 11 registrato in data 12/07/1991 Voltura n. 4490.1/1991 in atti dal 10/11/1992
3. [REDACTED] diritto di proprietà 1 / 2 dal 06/02/1991 al 07/04/2003 e  
[REDACTED] diritto di proprietà 1 / 2 dal 06/02/1991 al 07/04/2003



4. - [redacted] diritto di proprietà di 1 / 2 in regime di separazione dei beni dal 07/04/2003

- [redacted] diritto di proprietà di 1 / 2 dal 07/04/2003

Proprietà derivanti dall'atto di compravendita del 07/04/2003 Notaio Squintani Ambrogio sede Cremona Repertorio n. 101554 Nota presentata con Modello Unico n. 2744.1/2003 Reparto PI di Cremona in atti dal 09/04/2003

#### **Identificazione attuale**

A seguito delle discordanze planimetriche catastali accertate nel sopralluogo del 04/12/2026 è stata presentata alla AdE di Cremona Uffici Territorio la variazione DOCFA la cui registrazione ha comportato i seguenti nuovi identificativi catastali (meglio descritti nel paragrafo n.4 a pag. 15 )

**Catasto Fabbricati**, in Corte de Cortesi con Cignone (D056) (CR)

**1) Fg. 8, particella 346 subalterno 1 categ. A/3**, cl. 2 consistenza 6 vani, superficie catastale totale 150, superficie catastale escluso aree scoperte 144, Rendita 247,90 Euro, via PIAVE n. 5, Piano T-1.

**1) Fg. 8, particella 346 subalterno 2 categ. C/6**, cl. 1 consistenza 18 mq, superficie totale 21 mq , Rendita 23,24 euro , via PIAVE n. 5 piano T

CONFINI in un solo corpo dell'intero fabbricato: a nord a filo esterno muro di fabbrica qui compreso altre ragioni con l'area di cui al fg 8 map 638 indi per salto a sporgere altre ragioni l'area d cui al fg 8 map 639 ; ad est in linea retta a filo di muro di cinta e paramento esterno fabbricati di altre ragioni al foglio 8 coi mappali 347 e 348; a sud con linea non materializzata le pubbliche ragioni con la via Piave; ad ovest con linea spezzata prima a paramento esterno muro di fabbrica qui compreso le altre ragioni col fg 8 map 345 indi per salto rientrante altre ragioni al fg 8 map 638

#### **CRONISTORIA CATASTALE:**

**-a)** all'impianto meccanografico del 30/06/1987 sono al 01/01/1992 – Foglio 8 particella 346 partita 292 via Piave piano T-1 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 5,5 vani Rendita lire 495

**-b)** dal 01/01/1992 (variazione piano tariffario) - Foglio 8 particella 346 partita 292 via Piave piano T-1 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 5,5 vani rendita euro 227,24 ;

**-c)** dal 09/11/2015 al 20/01/2026 - Foglio 8 particella 346 partita 292 via Piave piano T-1 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 5,5 vani , superficie catastale totale 129 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 129 mq. , rendita euro 227,24 – dati relativi alla planimetria presentata in data 27/10/1970 prot n. 2

**-d)** Variazione del 21/01/2026 Pratica n. CR0008695 in atti dal 22/01/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1 REGISTRO UFFICIALE 247465.21/01/2026 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.8695.1/2026) – Annotazione : classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)



STORIA DEGLI INTESTATARI :

1.

2.

3.

4.

Immobili attuali :

5. - [redacted] diritto di  
proprietà di 1 / 2 in regime di separazione dei beni - dal 21/01/2026

- [redacted] diritto di proprietà  
di 1 / 2 - dal 21/01/2026

Proprietà derivanti dall'atto di compravendita del 07/04/2003 Notaio Squintani Ambrogio sede Cremona Repertorio n. 101554 Nota presentata con Modello Unico n. 2744.1/2003 Reparto PI di Cremona in atti dal 09/04/2003 – Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale – Corte di Cortesi con Cignone (D056) (CR) Foglio 8 particella 346

## 2.) STATO DI POSSESSO

I beni sono occupati da uno degli esecutati con la sua famiglia ed in particolare da:

[redacted]

Si allega certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia



Si allega certificato di Residenza AIRE

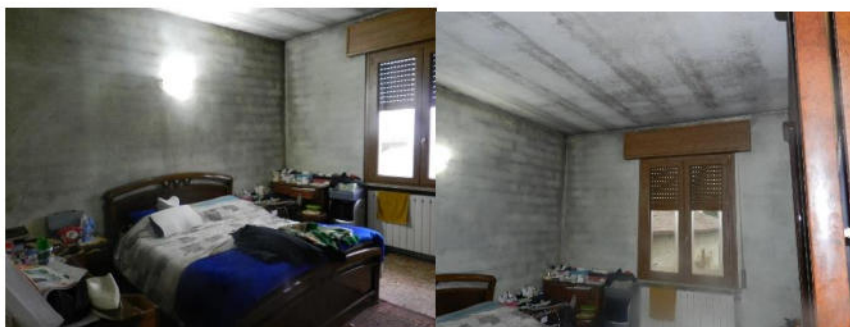
Non esiste contratto di locazione e/o comodato d'uso.

### 3.) DESCRIZIONE

In comune di Corte dè Cortesi con Cignone in località Corte dè Cortesi via Piave n. 5, casa autonoma di civile abitazione di piani due fuori terra, in mediocre stato di conservazione, con annessa piccola area cortilizia



L'immobile è stato realizzato nel 1968 e rifornito, al piano terra, nel 2004; ha la struttura portante verticale in laterizio, gli orizzontamenti in travetti con pignatte, la copertura a falde con manto in lastre in cemento amianto da bonificarsi, e si presenta, al suo interno, in mediocre stato conservativo a causa di vistosi fenomeni di condense interne che provocano muffe sia sulle pareti che sui plafoni in corrispondenza dei ponti termici a causa dell'assenza di un isolamento termico e di una corretta ventilazione.



E' pure presente un' infiltrazione d'acqua fra i piani primo e terra che ne danneggia il solaio

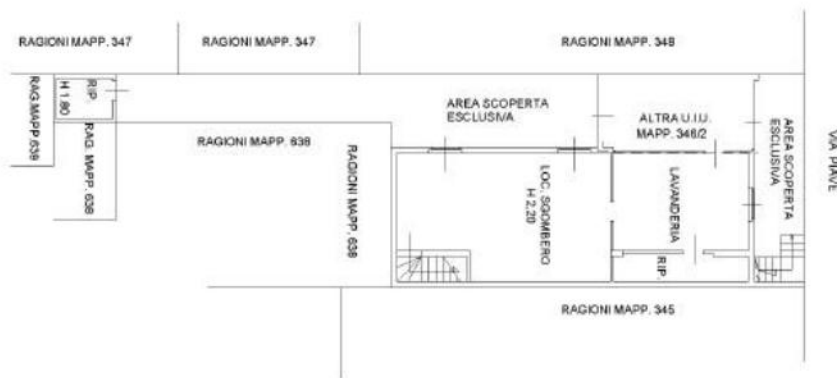


**CONTESTO URBANO:** Il fabbricato fa parte del nucleo di antica formazione (NAF del PgT art 39 Piano delle Regole) del centro edificato di Corte De' Cortesi, in zona centrale ed in prossimità del Municipio



Fronteggia la via Piave che risulta essere stretta e a senso unico costringendo i veicoli ad una difficoltosa inversione ad U .

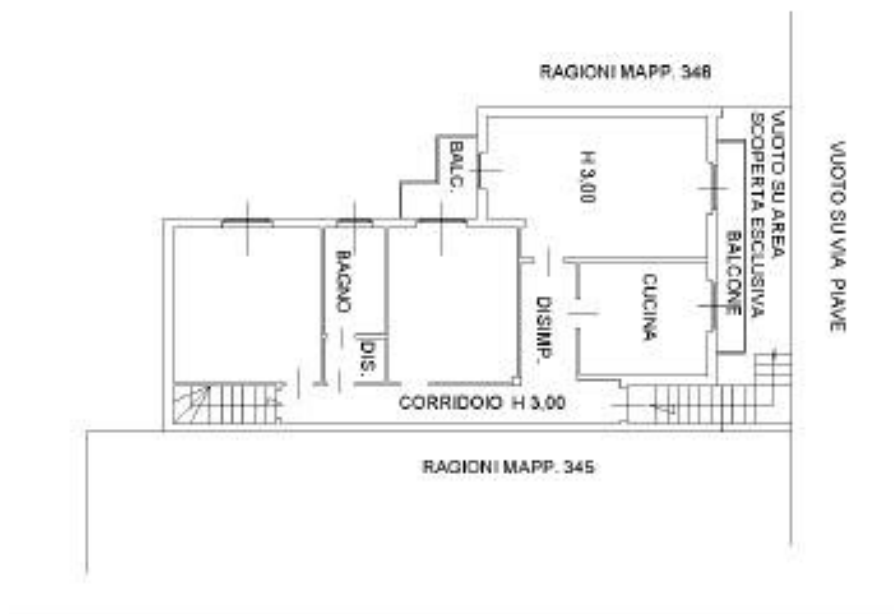
Il comune di appartenenza è comodamente raggiungibile dalla viabilità stradale ma è poco servito da mezzi pubblici, non esiste stazione ferroviaria, così come scarseggiano i negozi di vicinato e di servizio primario. L'immobile è composto al piano terra da un box con accesso dalla via Piave e da due ampi locali di sgombero di cui uno contenente la caldaia e da un piccolo locale sottoscala.



Detti due vani misurano rispettivamente mq 22,20 e mq 47,20 di superficie utile abitabile (sua).



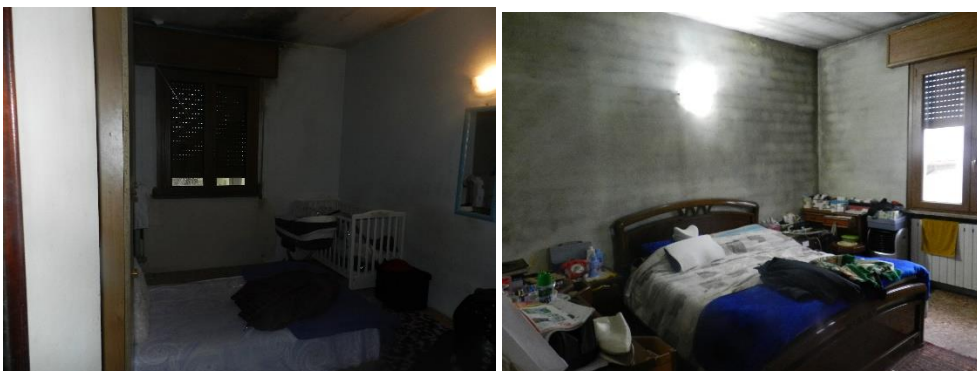
Dal locale di maggior dimensioni tramite una scala in muratura si accede al piano Primo dove si sviluppa l'appartamento, raggiungibile anche dall'esterno tramite la scala principale posta fronte via Piave.



L'alloggio è composto: da una cucina pranzo di mq 10,5 , da un soggiorno di mq 22 ,



due camere da letto rispettivamente di mq 14,7 e 16 mq



e da un bagno asservito da vasca da bagno, lavandino, bidè e tazza WC





I pavimenti dei vari locali sono in mattonelle di diverso formato e materiale, il rivestimento parietale del bagno è in ceramica, i serramenti esterni in parte realizzati in pvc montano avvolgibili a stecche. Completano l'immobile due balconi di cui uno prospettante la via Piave e l'altro la piccola area cortilizia interna alla cui estremità c'è un piccolo sgabuzzino con tetto in eternit parzialmente crollato



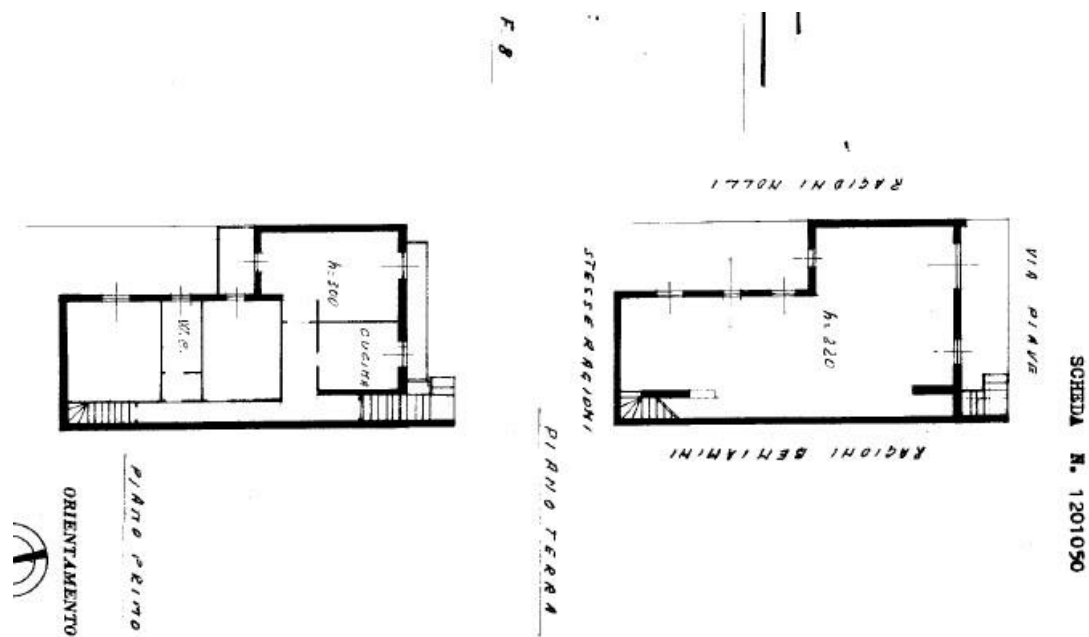
L'immobile è asservito da luce, acqua potabile e gas , l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale e distribuzione del calore, al solo p.1°, a mezzo di piastre radianti . Non è reperibile il libretto caldaia e la sua iscrizione al catasto impianti col relativo CURIT. Attualmente il vano attigua al box ed il sottoscala del piano terra (con altezza di ml 2,20) vengono utilizzati come cucina ma andranno svuotati e dismessi non avendo le caratteristiche di agibilità per tali destinazioni d'uso



## 4.) REGOLARITA' CATASTALE

Rispetto alla situazione riscontrata durante il sopralluogo e raffigurata anche nei disegni allegati all'ultima pratica edilizia depositata in Comune la planimetria catastale agli atti è risultata incompleta e non aggiornata poiché raffigurante la situazione d'impianto ossia l'edificio all'epoca della sua costruzione (1968) senza essere poi stata aggiornata con la variazione del 2004 che ha effettuato una diversa distribuzione interna al Piano terra.

Si riporta sotto la vecchia planimetria catastale



Si è così resa necessaria la presentazione di un DOCFA in aggiornamento che oltre a raffigurare correttamente l'immobile ha costituito le due necessarie unità immobiliari in quanto aventi destinazioni diverse ossia : - in subalterno 1 l'appartamento al p.1 con i suoi accessori al P.T. e l'area cortilizia interna e - in subalterno 2 è stata costituita l'ulteriore unità immobiliare data dall'autorimessa .

Detta variazione è stata così registrata :

*“ Variazione del 21/01/2026 Pratica n. CR0008695 in atti dal 22/01/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1 REGISTRO UFFICIALE 247465.21/01/2026 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONETOPONOMASTICA (n.8695.1/2026) – Annotazione : classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) “ Si allegano le nuove planimetrie catastali.*

Si precisa che i dati inseriti nell'atto di Pignoramento e nell'istanza di Vendita sono corretti ed allineati con la situazione catastale precedente la suddetta variazione.



## 5.) REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

L'immobile risulta essere stato edificato e successivamente riformato in forza dei seguenti provvedimenti edili:

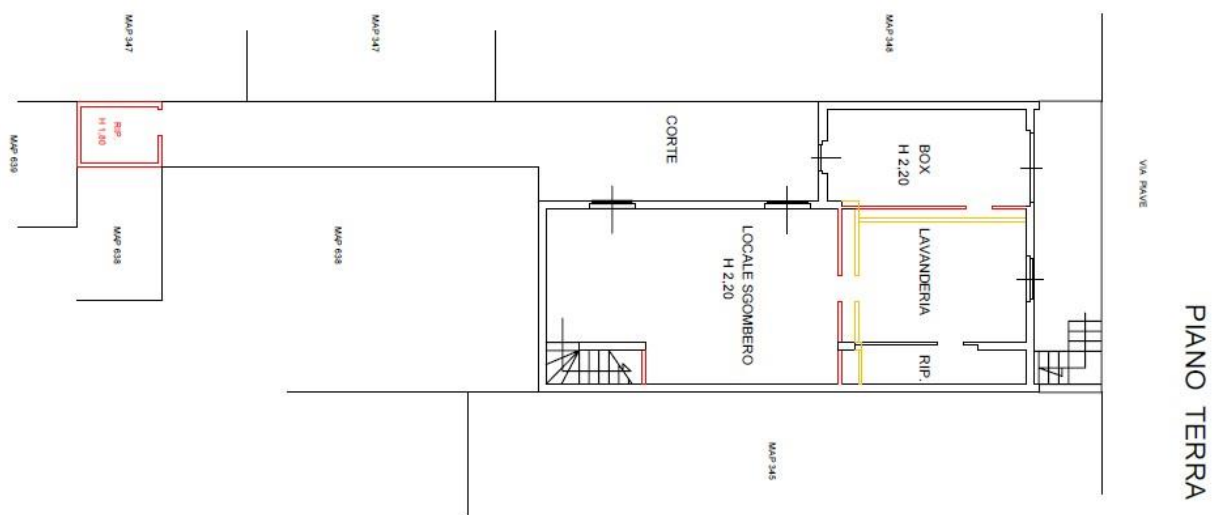
- 1.) Concessione Edilizia n. 70 del 06/05/1968
- 2.) Agibilità del 29/10/1969
- 3.) D.I.A. n. 13/04 del 28/05/2004 prot. 1703 (opere interne al P.T.)
- 4.) fine lavori in data 19/06/2007

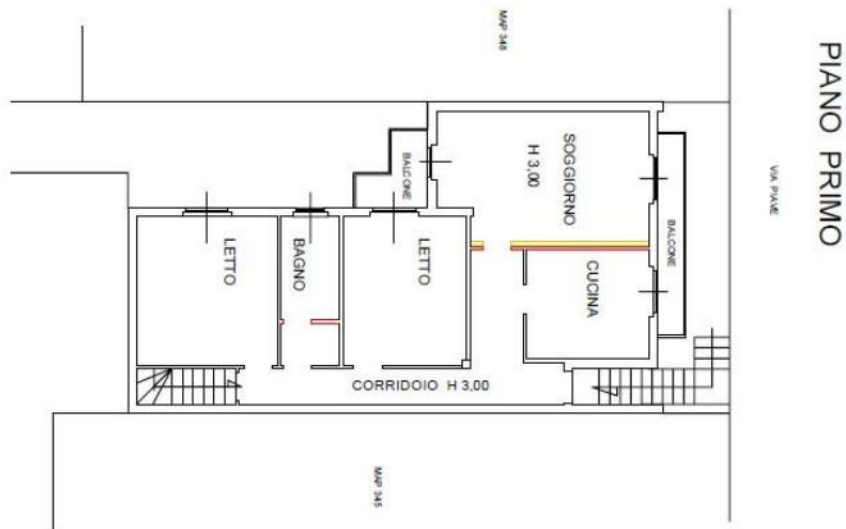
A seguito del sopralluogo effettuato esaminati i provvedimenti edili sopra elencati si è accertata una leggera difformità del posizionamento dei tavolati interni per cui si ritiene necessaria una pratica di sanatoria ai sensi della vigente normativa edilizia (ex art 36 DPR 380/2001 e s.m.i.)

## 6.) OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Dagli accertamenti effettuati risulta che le opere realizzate in difformità rispetto ai provvedimenti edilizi depositati all'Ufficio Tecnico Comunale sono :

-) 1° Tipologia di difformità : Opere interne all'edificio per diversa distribuzione interna dovuta alla realizzazione di alcuni tavolati spostati rispetto a quelli denunciati e raffigurati negli elaborati progettuali allegati ai vari provvedimenti edili , in particolare alla DIA del 2004 come si evince dallo stato di sormonto sotto raffigurato





Tale difformità è sanabile tramite presentazione di CILA in sanatoria e pagamento della sanzione di Euro 1.000,00 oltre a diritti comunali relativi all'istruttoria della pratica ed ai costi tecnici per la redazione e presentazione della pratica

-) 2° Tipologia di difformità: Riguarda il ripostiglio esterno posto al termine dell'area cortilizia privata. Infatti detto manufatto risulta presente nelle mappe catastali ma per lo stesso non sono stati reperiti provvedimenti edificatori. Viste le sue condizioni di fatiscenza e la presenza del manto in lastre di cemento amianto (Eternit) si ritiene conveniente la sua demolizione.

Al momento non risultano emessi ordini di demolizione e/o messa in pristino riguardanti tale manufatto. Si rileva però che nello stralcio di estratto di mappa riportato sugli elaborati grafici di cui alla Concessione edilizia n. 70 del 1968 (riguardante la casa qui in oggetto) detta porzione **Non** risulta evidenziata come si evince dal raffronto fra gli estratti di mappa 1968 e 2026



## COSTI DI SANATORIA

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistico edilizia del bene sono così riassunti:

### 1) Sanatoria opere interne :

|  |   |          |
|--|---|----------|
| a) pratiche tecniche per predisposizione CILA in sanatoria,<br>e sua presentazione | € | 2.500,00 |
| b) sanzione  | € | 1.000,00 |
| c) Diritti Comunali  | € | 200,00   |
| -----  |   |          |
| Totale al netto oneri di Legge   | € | 3.700,00 |

### 2) Demolizione manufatto esterno :

|  |   |          |
|--|---|----------|
| a) Rimozione amianto completo di pratica smaltimento   | € | 1.500,00 |
| b) Demolizione setti murari e struttura lignea a corpo | € | 2.000,00 |
| -----  |   |          |
| Totale al netto oneri di Legge                         | € | 3.500,00 |

Costo Totale sanatoria (1+2) = Euro 7.200,00

## 7.) CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

**NON emersi**

## 8.) SPESE CONDOMINIALI

**L'immobile non costituisce condominio**

## 9.) PRESENZA DI RIFIUTI

La copertura del fabbricato principale è costituita da lastre in Cemento Amianto (Eternit) per cui questa andrà bonificata. La superficie stimata di tale manto è di circa  $((15,65 \times 6,20) + (3 \times 7,15)) \times 1,1 = 130$  mq

I costi per la bonifica ed il conseguente rifacimento della copertura sono orientativamente così stimati :

|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| - Ponteggi e parapetti laterali                 | € | 5.500,00        |
| - Rimozione "Eternit" mq 130 x 45,00€/mq        | € | 5.850,00        |
| - Nuovo manto di copertura mq 130 x 100,00 €/mq | € | 13.000,00       |
| -----   |   |                 |
| Totale  | € | 24.350,00 + IVA |



## 10.) PRESTAZIONE ENERGETICA

A seguito della procedura qui in oggetto è stata redatta la Certificazione energetica per l'appartamento al Fg. 8, particella 346/1

APE Registrato il 02/02/2026

Codice identificativo: 1903200000226

Valido sino al 02/02/2036

Classe Energetica: **G**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 446,72 kWh/m²a.**

## 11.) VALORE

### PREMESSA

L'espressione dei valori di stima dei beni staggiti sono stati formulati tenendo conto di quanto esposto nei precedenti paragrafi ed in particolare considerando le condizioni MEDIOCRI di uso e stato in cui versa l'abitazione principale, con particolare attenzione alla scarsità di isolamento termico dell'intero involucro con conseguente formazione di muffe e condense.

La superficie commerciale del bene è così calcolata:

a) Appartamento :

Superficie lorda P.1° (15,15 x 5,80)+(6,65 x 3) = 87,87+19,95 = 107,82 mq

Sup balconi : 6+3,30 = 9,30 coeff 0,25 = 2,32 mq

Locali accessori P.T (5,17x5,82)+(9,23x5,8) =30,10+53,50=  
= 83,60 coeff 0,35 (collegati ai vani principali) = 29,26 mq

-----  
Totale sup commerciale abitativo = 139,40 mq

Area scoperta esclusiva :

corte anteriore 2 x 8,8 = 17,60 mq

retro (3x8,5)+(2x14) = 53,50 mq

-----  
Totale cortili = 71,10 mq x coeff 0,10 = 7,10 mq

b) Autorimessa (3,15 x 6,5) = 20,47 mq coeff 0,60 = 12,30 mq

-----  
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 158,80 mq



## ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Dalle indagini svolte in zona è emerso un unico comparabile, peraltro sito nella medesima via, compravenduto nel 2023 a mezzo di rogito a firma Notaio Giuliano Ronza nn 6756/6149 in data 23/11/2023 Costituito da una porzione di fabbricato di due piani fuori terra costruito antecedentemente al 1°settembre 1967 in condizioni d'uso simili a quello staggito e composto al piano terra da un box di mq 16,50 ed un appartamento con accessori al piano T-1° di complessivi 153 mq catastali – categoria dell'immobile A/3 Il prezzo di compravendita dichiarato nell'atto ammonta a Euro 37.000,00 (si allega scheda del bene) Considerato quindi la scarsità di immobili comparabili ai fini di una corretta valutazione si provvede all'assegnazione del bene tramite la determinazione del valore attraverso l'analisi di parametri tecnici ed economici utilizzando i dati ricavati da OMI , dalle proposte di vendita di beni simili. Si utilizza pertanto il metodo del confronto di mercato (MCA) che sarà poi mediato con il valore calcolato sulla base della capitalizzazione del reddito presunto lordo.

Il risultato finale darà quindi il valore di mercato dei beni staggiti dal quale verranno successivamente dedotti i costi per la regolarizzazione edilizia e per la bonifica amianto generando così il valore di stima assegnato.

Si riportano i calcoli effettuati ai fini dell'assegnazione del valore di stima al mq :

### 1.1) Rilevazione immobili in vendita :

| Tipologia   | Via – luogo      | Superficie/vani | Prezzo     | agenzia                    |
|-------------|------------------|-----------------|------------|----------------------------|
| Terra tetto | G. Villa         | 142 mq          | 120.000,00 | Nogara servizi immobiliari |
| Terra tetto | G. Matteotti 20° | 295             | 75.000,00  | Asia agenzia immobiliare   |

Il prezzo medio al mq è così calcolato:

$$(142+295) = 437 \text{ mq} \quad (120000+75000) = 195000,00 \text{ €}$$

$$\text{Prezzo al mq} = 195.000,00 / 437 = \underline{446,22 \text{ €/mq}}$$

### 1.2) Rilevazione Borsino Immobiliare :

Abitazione 2° fascia prezzo minimo €/mq 376,00 - massimo €/mq 532,00 – medio €/mq 454,00

Stima affitto medio 1,88 /mqmese

### 1.3) Rilevazione O.M.I. :

ultima rilevazione 1° semestre 2025

abitazione economica prezzo minimo €/mq 350,00 - massimo €/mq 500,00 – medio €/mq 425,00

$$\text{CALCOLO VALORE DI STIMA MEDIATO AL MQ} : (446,22+454,00+425,00)/3 = \underline{441,74 \text{ €/mq}}$$

$$\text{CALCOLO VALORE AFFITTO MQ/MESE} = 1,88 \text{ €/MQmese}$$



## ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

Sup. commerciale abitazione mq 146,50 ; sup comm box 12,30 = Sup Tot mq 158,80

1.1) Valore abitazione con accessori e box:

$$158,80 \text{ mq} \times 441,74 \text{ €/mq} = 70.148,31 \rightarrow \mathbf{70.000,00 \text{ Euro}}$$

1.2) Stima con capitalizzazione reddito lordo:

saggio applicato 4% presso affitto medio presunto tabellato 1,88 €/mqmese

$$\text{Stima valore} : (158,80 \times 1,88 \times 12) / 0,04 = \mathbf{89.563,20 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA MEDIATO :  $(70.000,00 + 89.563,20) / 2 = \mathbf{79.781,60 \text{ EURO}}$

Pari a 502,40 Euro/mq

Dal valore di stima sopra riportato si DEDUCONO i costi per la regolarizzazione edilizia e per la bonifica amianto (così come calcolati nel paragrafo n 6 pag. 18)

| VOCE                          | VALORE          |
|-------------------------------|-----------------|
| VALORE STIMATO IMMOBILE       | 79781,60        |
| COSTO SANATORIA               | -7200,00        |
| COSTO BONIFICA AMIANTO        | -24350,00       |
| <b>TOTALE VALORE DI STIMA</b> | <b>48231,60</b> |

**SI ASSEGNA IL VALORE DI STIMA NETTO DI EURO 48.231,60**

PARI a 303,72 Euro/mq

Si rileva che detto valore risulta in linea con quello dell'unico comparabile recentemente compravenduto

| Voce            | Immobile Staggito | Comparabile |
|-----------------|-------------------|-------------|
| Valore immobile | 48.231,60         | 37.000,00   |
| Valore al Mq    | 303,72            | 241,80      |

## ATTRIBUZIONE DEL VALORE IN VENDITA FORZATA

La determinazione del valore in vendita forzata, tiene conto: della mancata garanzia postuma, della rivalutazione/riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene, del deterioramento per scarsa manutenzione.

Considerato lo stato mediocre del bene, la stagnazione del mercato immobiliare nel Comune e della zona di cui allo scarso numero di compravendite ed al numero di immobili posti in vendita nonché la mancanza della garanzia postuma, vista la vetustà impiantistica compresa quella di riscaldamento, il sottoscritto ritiene di applicare una RIDUZIONE pari al 10% del valore stimato netto, pertanto il valore assegnato in vendita forzata è di :  $48.231,60 - 10\% =$

**= valore assegnato in vendita forzata : 43.408,44 Euro**



## 12.) QUOTE INDIVISE

L'immobile è pignorato per l'intero ed è posto in capo ai due comproprietari che ne detengono ciascuno la quota di 1 /2 indivisa

## 13.) COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Per uno dei due comproprietari nella fattispecie per [REDACTED] risulta dall'atto di acquisto la dichiarazione fatta al Notaio rogante del regime di separazione dei beni sebbene questa non risulti annotata nel registro Comunale (si allega estratto per riassunto del certificato di matrimonio). Si precisa anche che il matrimonio è stato contratto in [REDACTED].  
Il sig. [REDACTED] dichiarava in atti di essere in libero stato.

## 14.) FORMAZIONE DI LOTTI

Stante la tipologia dell'immobile si ritiene conveniente la formazione di un **LOTTO UNICO**

## 15.) PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari del 28/01/2026 effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 30/10/2025, derivano da:

1) L'immobile appartiene ai signori [REDACTED] in piena proprietà ed in quote uguali tra loro, per acquisto dalle signore [REDACTED]

a mezzo di rogito Notaio Rogante Ambrogio Squintani in data 07 Aprile 2003 rep. N. 101554/17558, trascritto a Cremona il 09/04/2003 al n. 2744 reg particolare e n. 4082 reg. generale .

2) Alle venditrici [REDACTED] (in quota di metà ciascuna dell'intera proprietà) i beni sono pervenuti giusta successione in morte [REDACTED] presentata presso l'Ufficio del Registro di Cremona il 10/06/1987 n. 4 Vol 1011 , ivi pure trascritta il 09/10/1987 al n 6913/4496; [REDACTED] apertasi il 06/02/1991 denunciata all'Ufficio del Registro di Cremona il 12/07/1991 n. 11 Vol 1078, pure trascritta il 12/11/1992 nn 8366/5732

NOTA : Dall'atto di compravendita la sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di essere in regime di separazione dei beni mentre la sig.ra [REDACTED] essere in regime di comunione dei beni ma entrambe dichiaravano di aver venduto un bene personale.



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

Non risultano vincoli, gravami, restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore dei beni se non quelli propri dell'azzoneamento di PGT che inserisce i beni in zona NAF art 39 P.d.R ossia in Nucleo di Antica Formazione .

Non sono emerse servitù

## 17.) FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite in data 28/01/2026, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 30/10/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario di euro 135.000,00 iscritta a Cremona il 27/02/2023 al n. 199 reg part. e n. 1757 reg. gen. , in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 09 Aprile 2003 al n. 782 reg. part e n. 4083 reg. gen a favore di "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a." (ora Credit Agricole Italia s.p.a.) con sede in Parma
- 2) Pignoramento trascritto a Cremona il 30/10/2025 al n. 7146 reg. part e n 10135 reg. gen. a favore di "Credit Agricole Italia s.p.a.".

## 18.) FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

NESSUNA



Si allega la documentazione dovuta e necessaria 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

Cremona, li 03/02/2026

