



**TRIBUNALE DI CREMONA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G.E. N. 207 / 2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**DEBITORI ESECUTATI:**

GIUDICE DELL' ESECUZIONE:

**GOP Avv. Giorgio TROTTA**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**TECNICO INCARICATO**

**Geom. Claudio MONTANI**

CF. MNT CLD 51B04 D150I – P. IVA 00385210190

Albo Geometri di Cremona n° 984

Con Studio in 26010 – Robecco d' Oglio (CR) Via Tegagni, civ. 28

Tel. Cel. 333-2214350

Email: [montanicaudio@ymail.com](mailto:montanicaudio@ymail.com)

PEC: [claudio.montani@geopec.it](mailto:claudio.montani@geopec.it)

<b>LOTTO 1</b>	Appartamento e Box a Pizzighettone	N. 2 UIU
----------------	------------------------------------	----------



## SCHEDA IDENTIFICATIVA

### LOTTO "1"

DIRITTO	
BENE	<i>Appartamento posto al piano <b>secondo</b> e box al piano <b>sottostrada 1</b></i>
UBICAZIONE	<i>Via Luigi Rizzo n. 6 – 26026 Pizzighettone (CR)</i>
CONTESTO	<i>Palazzo condominiale pluripiano residenziale in zona semicentrale</i>
STATO	<i>Discreto stato di conservazione</i>
LOTTI	1 LOTTO



# INDICE

## SCHEDA RIEPILOGATIVA – DESCRIZIONE GENERALE

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

## QUESITO

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

*INTESTAZIONE – DIRITTI REALI  
BENE ED UBICAZIONE  
FOTO SATELLITARE  
PLANIMETRIA  
DESCRIZIONE  
NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI*

## STORIA CATASTALE

*DATI CATASTALI ATTUALI  
VARIAZIONI STORICHE  
OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO  
GIUDIZIO DI REGOLARITA' / DOCFA  
CONFINI*

## REGOLARITA' URBANISTICA

*TITOLI URBANISTICI  
ABITABILITA'  
ABUSI  
SANABILITA' E COSTI*

## VALORE E VENDIBILITA'

*METODO DI VALUTAZIONE  
VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI  
CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:  
GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI  
FORME DI PUBBLICITA'*

## STATO DI POSSESSO

## ATTI DI PROVENIENZA

## VINCOLI E ONERI

*ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:  
SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE ANNUE:  
CAUSE IN CORSO*

## TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

## LOTTI

*OPPORTUNITA DI DIVISIONE IN LOTTI  
COMPOSIZIONE E VALORE*

## COMODA DIVISIBILITA'

## OSSERVAZIONI FINALI



SCHEDA RIEPILOGATIVA - DESCRIZIONE GENERALE -			LOTTO N° 1		
Comune	Pizzighettone (CR)	Ubicazione	Via G. Rizzo n. 6		
<b>PIANO SECONDO</b>		<b>SOTTOSTRADA 1</b>			
<b>Tipologia</b>	APPARTAMENTO	<b>N° Locali</b>	4	<b>Piano</b>	S1-2
<b>Camere letto</b>	2	<b>Bagni</b>	1	<b>Balconi</b>	2
<b>Portico</b>	NO	<b>Giardino</b>	NO	<b>Cantina</b>	NO
<b>Box</b>	SI - singolo	<b>Ripostiglio</b>	NO	<b>Ascensore Cond</b>	NO
DOTAZIONI- IMPIANTI- FINITURE					
<b>Stato Conservativo</b>		Buono		<b>Arredamento</b>	Non presente
<b>Riscaldamento</b>	Autonomo	<b>Raffrescamento</b>	No	<b>Antifurto</b>	NO
<b>Videocitofono</b>	NO	<b>TV/satellitare</b>	SI	<b>Fotovoltaico</b>	NO
<b>Pavimenti</b>	Gres-parquet	<b>Rivestimenti</b>	Piastrelle	<b>Serramenti</b>	Legno vetro doppio
IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI					
<b>Dati Catastali</b>	<b>Appartamento:</b> Foglio 21 – mappale 555 subalterno 19 – cat A/3 - classe 5 – 5,5 vani – 83 mq - Rendita € 340,86 – Via Luigi Rizzo, civ. n. 6 – Piano 2° <b>Autorimessa:</b> Foglio 21 – mappale 555 subalterno 34 – cat C/6- classe 5 – 16 mq - R. € 25,62 – Via Luigi Rizzo, civ. n. 6 – Piano S1				
<b>Confini</b>	<b>Appartamento:</b> Nord: Vuoto su cortile comune ragioni mappale 555/p; Est: Altra UIU ragioni Mappale 555/p; Sud: Vuoto su cortile comune ragioni mappale 555/p; Ovest: Altra UIU ragioni mappale 555/p; <b>Autorimessa:</b> Nord: Cortile comune ragioni mappale 555/p; Est: altra UIU ragioni mappale 555/p; Sud: portico comune ragioni mappale 555/p; Ovest: altra UIU ragioni mappale 555/p;				
CERTIFICAZIONI					
<b>Conformità catastale</b>		SI		<b>Conformità urbanistica</b>	SI
<b>Abitabilità/agibilità</b>		SI		<b>Certificazione impianti</b>	--
 <b>Classe Energetica</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">G</div> <b>Kwh302,58/mqa</b>					
VENDITA					
<b>Superficie commerciale</b>		87,57 BOX INCLUSO		<b>Valore di mercato</b>	€ 85.000,00
<b>Occupazione/Loc</b>		No		<b>Vendibilità</b>	DISCRETA
ONERI CONDOMINIALI					
<b>Spese annue:</b>		€. 550.00#		<b>Spese arretrate:</b>	€. 4'516,16#



**Data del giuramento: 30 Gennaio 2025**

**Comunicazione Inizio Operazioni: 10 Febbraio 2025**

**Data del sopralluogo: 18 Febbraio 2025**

**Data della valutazione: 25 Luglio 2025**

Il Giudice dell'Esecuzione GOP Avv. Giorgio TROTTA, del Tribunale Ordinario di Cremona, ha inviato in data 21 gennaio 2025 us. tramite Pec al sottoscritto, Geom. MONTANI CLAUDIO iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 984, con Studio Tecnico Professionale in 26010 – Robecco d' Oglio (CR) alla Via Tegagni, civ. 28, la nomina di Esperto Valutatore ed il verbale di giuramento, ove, in relazione al Decreto di Nomina, il sottoscritto ha poi inviato in data 30 Gennaio 2025, il verbale di giuramento firmato digitalmente per accettazione dell'incarico avente il seguente quesito:

**QUESITO**

*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 le attività previste dagli artt. 568,co 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.*
- 2 a tener 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:  
a) se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;  
b) 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;

**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 dal 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 le visure catastali, 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 della 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.

## LOTTI

### **OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI**

A giudizio dello scrivente, in virtù della ubicazione e della tipologia delle U.I.U, si ritiene sia conveniente la vendita del compendio immobiliare in un unico lotto.

## LOTTO 1

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE**

### **INTESTAZIONE - DIRITTI REALI**

### **BENE ED UBICAZIONE**

Le UIU sono costituite da un appartamento posto al piano secondo di una palazzina condominiale pluripiano senza ascensore, e da autorimessa singola al piano sottostrada, il tutto ubicato in Pizzighettone (CR) alla Via Luigi Rizzo, al civ. n. 6 ovvero, in zona residenziale del paese.



## FOTO SATELLITARE



## PLANIMETRIE

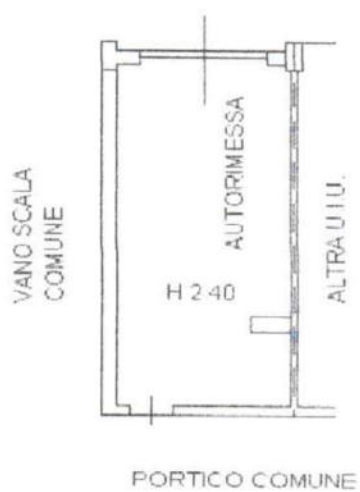


## PIANO SECONDO



## PIANO SOTTOSTRADA S1

(VIA L. RIZZO)  
CORTILE COMUNE



## **DESCRIZIONE**

La UIU di cui all'abitazione principale e posta al piano secondo, è costituita da ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto matrimoniali e due balconi di cui uno in zona giorno ed uno in zona notte; all'appartamento è annessa una autorimessa singola.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con pareti di tamponamento in laterizio, solai di piano in laterocemento e copertura in tegole cementizie; all'appartamento si accede attraverso vano scale comune;

Nel dettaglio, l'appartamento, ha pavimenti in piastrelle nella zona giorno e bagno, mentre nelle stanze da letto la pavimentazione è stata eseguito con parquet;

Le pareti intonacate e tinteggiate con tinte chiare, ove i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, dotati di con tapparelle esterne in plastica, porte interne cieche, zanzariere;

Il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica di piccolo formato , zoccolini in legno, soglie in marmo;

L' impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas ormai datata e termosifoni in alluminio;

La UIU è dotata altresì di impianto Tv ed impianto elettrico risalente all'epoca della costruzione;

L'autorimessa, posta al piano s1, è dotata di serramento basculante in lamiera (che necessita di riverniciatura), pavimento in cemento e pareti intonacate e tinteggiate;

Si accede da cortile condominiale e da portico - corridoio pedonale comune;

In generale le UIU in oggetto si presentano con un grado di finitura e di conservazione da definirsi discreto, senza la presenza di defezioni;

## **NECESSITÀ' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:**

L'appartamento necessita di una pulizia ed igienizzazione con tinteggiatura generale interna per risanare i muri e rendere gli ambienti salubri;

Altresì i serramenti esterni e le tapparelle necessitano di accurata manutenzione, in quanto, alla data della presente, si consiglia la loro totale sostituzione, per un idoneo miglioramento della qualità di isolamento termico;

## **STORIA CATASTALE**

## **GIUDIZIO DI REGOLARITA' / DOCFA**

Dalla ricerca e verifica catastale svolta, si è accertata la NON CORRISPONDENZA dello stato dell' Appartamento, in riferimento alla vecchia planimetria catastale, così come la NON CORRISPONDENZA della scheda del BOX – Autorimessa;

Pertanto, l'Esperto Valutatore ha proceduto all' aggiornamento catastale della due planimetrie;



## **DATI CATASTALI AGGIORNATI**

Appartamento: Foglio 21 – mappale 555 subalterno 19 – cat A/3 - classe 5 – 5,5 vani – 89 mq -

Rendita € 340,86 – Via Luigi Rizzo n. 6 – P1

Autorimessa: Foglio 21 – mappale 555 subalterno 34 – cat C/6- classe 5 – 16 mq - R. € 25,62 –

Via Luigi Rizzo n. 6 – S1

## **VARIAZIONI STORICHE**

**Costituzione:** del 02/01/1981 in atti dal 23/05/1994 (n. 271.1/1981)

**Variatione toponomastica:** del 11/02/2021 pratica n. CR0006582 in Atti dal 11/02/2021

**Esatta Rappresentazione Grafica:** (n. 43159.1/2025)

**Variatione catastale:** del 06/05/2025 - Prot. CR0043159 in Atti dal 07/05/2025

## **OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO**

Nessuna osservazione

## **CONFINI**

### **Confini Appartamento**

**Nord:** Vuoto su cortile comune ragioni mappale 555/p

**Est:** Altra UIU ragioni Mappale 555/p

**Sud:** Vuoto su cortile comune ragioni mappale 555/p;

**Ovest:** Altra UIU ragioni mappale 555/p;

### **Confini Box - Autorimessa**

Nord: Cortile comune ragioni mappale 555/p

Est: Altra UIU ragioni mappale 555/p

Sud: Portico comune ragioni mappale 555/p

Ovest: Altra UIU ragioni mappale 555/p

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

### **1 - TITOLI URBANISTICI**

A seguito dell' invio di richiesta **Accesso Atti** in data giovedì 22 maggio 2025 us. inviata allo sportello SUE del Comune di Pizzighettone (CR) a mezzo del portale di competenza "IN PRATICA" – ove, in relazione alla ricerca ed in risposta, pervenuta in data venerdì 30 maggio 2025 us. dall' indirizzo di posta Mail [pratichedilizie@microdisegno.com](mailto:pratichedilizie@microdisegno.com), è stata reperita la seguente documentazione dove si evince quanto di seguito elencato, di cui:



- **Concessione Edilizia** n. 168 del 29/07/1978 pratica edilizia n. 1972 – rilasciata dal Comune in data 29 luglio 1978 con n° di Prot. di presentazione procedura 003044 in data 26 aprile 1978;
- **Autorizzazione in Variante** C.E. prot 1642 del 18/03/1981 per opere edili concesse in particolare alla pratica edilizia n° 1972/78 di Via L. Rizzo, di cui al FG. 21 – Mapp. n° 555;
- **Autorizzazione** per opere di manutenzione straordinaria, pratica edile n° 1353/96 richiesta al Comune del 07/12/1996 – Protocollo di presentazione n° 11199 in pari data;

## **2 - ABITABILITA'**

Sempre a seguito di ricerca, effettuata presso lo sportello SUE del Comune di Pizzighettone (CR), è stata reperita la seguente documentazione:

- Richiesta del certificato di agibilità prot. 11218 del 07/11/1987
- Autorizzazione di abitabilità n. 2213 del 13/01/1997

## **ABUSI**

In base ai rilievi ed al sopralluogo effettuato,

### **A - Appartamento:**

### **B - Box – autorimessa:**

si è accertata la CORRISPONDENZA dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie depositate agli atti Comunali, pertanto conforme in quanto corrispondono alla rappresentazione grafica;

## **SANABILITA' E COSTI**

Data la regolare corrispondenza dello stato dei luoghi, non necessita nessuna sanatoria;

## **VALORE E VENDIBILITA'**

### **METODO DI VALUTAZIONE**

#### **Market Comparison Approach (MCA)**

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il **Market Comparison Approach (MCA)**, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato. O in alternative, nel caso di mancato reperimento di dati certi, attraverso gli annunci immobiliari di immobili consimili offerti su libero mercato

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche



dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

### **Determinazione della SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e in particolare da "Il Codice delle Valutazioni Immobiliari Ed. V Tecnoborsa-Roma, SIM (Sistema Italiano di Misurazione), DPR 138/98 all. "C" e "Il Consulente Immobiliare" Ed. IISole24ore, ai fini del calcolo della superficie commerciale, corrispondente alla Superficie Lorda di Pavimento (Slp) si sono utilizzati i seguenti criteri:

a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne; c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali; d) 30% balconi; e) 35% balconi coperti e terrazzi; f) 35% patii e porticati; g) 60% verande; h) 25% cantine e soffitte; i) 15% giardini di appartamento – 10% giardini di ville e villini; L) 50% autorimesse; m) 30% posto auto coperto

La misura delle superfici dell'immobile "Subject" è svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" – IV Edizione di Tecnoborsa.

La misura delle superfici degli immobili "comparabili" è stata ricavata dalle planimetrie catastali opportunamente scalate e rapportate alla proporzione reale

Formula	$S1 + \sum ni \times \sum si$	
A= SCHEDA CATASTALE 81,68+11,00x0,30+16,00x0,50	108,08	
S= 74,75+(15,95x0.3)+(16.00x0.5) =	87,57	

### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**


Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico estimativo
Localizzazione	Zona residenziale del paese
Tipo di contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Appartamento
Tipologia edilizia	Palazzina condominiale
Dimensione	Medie
Caratteri domanda e offerta	Privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari – Fase di stabilità <b>€/mq 900,00-950,00</b>
Filtering	Livello di filtering nullo

**N.B. Dalla ricerca effettuata e stato reperito un solo atto di compravendita appartenente ad UIU riconducibile alle caratteristiche del subject negli ultimi 18 mesi**



**DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA DEI COMPARABILI**

**SCHEDA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Breve descrizione (S)	Rilievo fotografico del Subject (S)	
Abitazione composta da: Soggiorno, cucina con due balconi, disimpegno, bagno, letto e letto matrimoniale; il tutto con annesso una autorimessa  Altre informazioni utili Usato Anno di costruzione 1981 Anno abitabilità 1987		
Caratteristiche quantitative e qualitative del Subject (S)  SEL	Superficie principale SUP (m <sup>2</sup> )	74,75
	Superficie balconi BAL (m <sup>2</sup> )	15,95
	Superficie soffitta CANT (m <sup>2</sup> )	0
	Terrazza TER (m <sup>2</sup> )	0
	Superficie autorimessa AUT (m <sup>2</sup> )	16,00
	Area esterna (mq)	0
	Livello di piano (n)	S1-2

**IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OSSERVATI – COMPARABILI**

	Unità A		
Localizzazione	Zona residenziale		
Tipo di contratto	COMPRAVENDITA		
Data stipula	08/05/2024		
Rogante	Dott Cesare Gattoni		
Destinazione	Residenziale		
Tipologia immob	Appartamento		
	Edificio 1981		
Dimensione	Mq 82,00		
Piano	2		
Stato	Buono		
Ascensore	No		
Autorimessa	Singola		
Balcone	Si		
Cantina	No		
Misurazione	Da catasto		
Prezzo pagato quota 1/2	€ 45.000,00		
Prezzo applicato intera quota	€ 90.000,00		



## ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

Indice e informazione		Valori	
Saggio annuale di STAZIONARIO *	p(DAT) / PRZ (annuale)	0,00 %	i DAT
Rapporto mercantile del balcone	p(BAL) / p (SUP) (%)	30%	□ BAL
Rapporto mercantile della terrazza	p(TER) / p (SUP) (%)	35%	□ TFR
Rapporto mercantile della Cantina	p(CAN) / p(SUP) (%)	25%	□ ANT
Rapporto mercantile della Soffitta	p(SOFF) / p(SUP) (%)	25%	□ SOF
Rapporto mercantile del Portico	p(POR) / p (SUP) (%)	35%	□ POR
Rapporto mercantile dell'autorimessa	p(BOX) / p(SUP) (%)	50%	□ AUT
Saggio del livello di piano	p(LIV) / PRZ (annuale)	10%	i LIV

\* Percentuale di apprezzamento/deprezzamento.

I valori di riferimento presi in esame per la determinazione del saggio annuale di variazione dei prezzi di mercato dei beni immobiliari simili, sono stati estrapolati dai VALORI OMI di riferimento come segue:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: PIZZIGHETONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CAPLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	1050	L	2,8	4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	450	650	L	2	2,9	L
Ville e Villini	NORMALE	850	1150	L	3,1	4,4	L



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: PIZZIGHETTONE

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L			
Abitazioni civili	NORMALE	650	1000	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	450	650	L	1,7	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	1,1	1,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	200	300	L	0,8	1	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1050	L	2,6	3,7	L

Saggio	$\frac{\text{Val (2024)} - \text{Val (2023)}}{\text{Val (2024)}} = \frac{650 - 650}{650} = 0.00$	<b>0.00 %</b>
--------	--	---------------

### METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 1 COMPARABILE RECENTEMENTE COMPRAVENDUTO

1. Tabella dati		
Prezzo caratteristiche	Compravendite	Subject
	Unità A	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	90.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	13	0
P (mq)	81,68	74,75
	11,00	15,95
	0,00	0,00
	0,00	0,00
	16,00	16,00
XXX	0,00	0,00
(mq)	0,00	0,00
	1	1
IA (0-1)	1	1
C (0-1)	0	0
0-1)	1	1
)-1)	0	0
	0	0
Livello del piano LIV (n)	2	2
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	1	1
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	1	1

2: Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000



p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,300
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapp Complement (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	0,00
Costo intervento manut int. (€)	0,00

### 2.1 Calcolo del costo deprezzato

Servizi		Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	3	Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	0,00

Riscaldamento Centralizzato		Impianto elettrico	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0	Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	0,00

Impianto di condizionamento		Altro impianto	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0	Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	0,00

3. Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		92,98
SUP commerciale subject		87,54

4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		967,95
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)		967,95

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE		€/mq
SUE comparabile A		0,00
Prezzo marginale		0,00

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale		p(...) A
p(DAT) (€/mese)		0,00
p(SUP) (€/mq)		967,95
p(BAL) (€/mq)		290,39



p(TER)/p(SUP) (€/mq)	483,98
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	290,39
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	483,98
p(XXX)/p(SUP)	483,98
p(SUE) (€/mq)	0,00
p(SER) (€)	0,00
p(RIA) (€)	0,00
p(RIC) (€)	0,00
p(ELE) (€)	0,00
p(CON) (€)	0,00
p(IMP) (€)	0,00
p(LIV) (€)	900,00
p(STMe) (€)	0,00
p(STMi) (€)	0,00

#### 6. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A
PRZ (€)	90.000,00
DAT (€)	0,00
SUP (€)	-6.707,89
BAL (€)	1.437,41
TER (€)	0,00
CAN (€)	0,00
BOX (€)	0,00
XXX (€)	0,00
SUE (€)	0,00
SER (€)	0,00
RIA (€)	0,00
RIC (€)	0,00
ELE (€)	0,00
CON (€)	0,00
IMP (€)	0,00
LIV (€)	0,00
STMe (€)	0,00
STMi (€)	0,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>84.729,51</b>
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>84.729,51</b>
<b>PERCENTUALE DI AFFIDABILITÀ</b>	<b>100,00%</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>	<b>€ 85.000,00</b>

Pertanto, tenuto conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro fattore positivo o negativo capace di caratterizzare la stima, preso atto della realtà del mercato corrente ed esperiti gli opportuni conteggi, il sottoscritto giudica ed attribuisce agli immobili oggetto di pignoramento un presunto valore di mercato globale arrotondato pari ad

**€ 85.000,00**



## **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'attestato di prestazione energetica APE dell' UIU porta la data del 12/10/2016 con validità al 12/10/2026 pv. redatto da altro professionista qualificato; **codice identificativo 19076-000094/16** da cui si evince una classe energetica "G" con indice pari 302,58 Kwh/mq. anno

## **CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:**

Nessun dato rilevato ne rilevabile

## **GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Il giudizio di vendibilità è da definirsi complessivamente "discreto" in quanto i fattori positivi risultano:

- appartamento di medie dimensioni;
- spese condominiali annue basse;
- ubicazione posta in zona residenziale;

I fattori negativi sono:

- Particolare situazione del mercato immobiliare attuale;
- debito residuo con il condominio;
- contesto abitativo rionale non di pregio;
- mancanza di spazi esterni privati;

## **FORME DI PUBBLICITA'**

- Apposizione di cartello "VENDESI" in loco con indicato l'Indice di Prestazione energetica e la relativa Classe ed i riferimenti telefonici del soggetto da contattare;
- Inserzione pubblicitaria sui giornali quotidiani locali;
- Inserzione pubblicitaria sui siti internet dedicati "casa.it" – "immobiliare.it";

## **STATO DI POSSESSO**

*(debitore-locazione -comodato-assegnazione al coniuge-affitto azienda -altro: --sine titolo-opponibilità)*

La UIU oggetto della presente perizia, all'atto del sopralluogo è risultata libera;

## **ATTI DI PROVENIENZA**

*(rilevati dalla Relazione Notarile allegata all'Atto di Pignoramento)*

Dalla certificazione notarile allegata al fascicolo di procedura, si rileva quanto segue:

Dall' ultima Ispezione Ipotecaria Telematica, rilevata in data 01/07/2025 us. (che qui si allega), non sono state reperite note per gli Immobili selezionati;

## **VINCOLI E ONERI**

*(usufrutto, uso, abitazione---servitù: ---convenzioni edilizie:---vincoli storico-artistici:---contratti incidenti sull'attitudine edificatoria---altri vincoli o oneri---rapporti con eventuali ipoteche - spese condominiali ordinarie - cause in corso)*

## **ONERI CONDOMINIALI ED ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:**

Dal prospetto rate consuntivo della gestione, il debito maturato al 30 Giugno 2024, fornito dall' Amministratore di condominio si evince un debito residuo pari ad €. 4'516,16#;

## **SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE ANNUE:**

I millesimi di appartenenza dell' appartamento e del Box, sono accorpati, e quantificati in Mill. 52;



Dal prospetto rate preventivo fornito dall' Amministratore di condominio, si evince un totale annuo dovuto, pari ad €. 550,00#;

### **CAUSE IN CORSO**

Nessun dato rilevato

### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Successive alla certificazione notarile**

(elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli---elenco delle formalità che saranno cancellate)

Dalla ricerca effettuata non si è rilevato alcun dato

### **OSSERVAZIONI FINALI**

(informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti)

Nessun'altra osservazione;

Tanto Le dovrevo, ringraziandoLa anticipatamente per la preferenza accordata, ed in assolvimento all' incarico assunto, nel contempo Le porgo distinti saluti.

Cordialità

#### **Si allegano:**

- Allegato 1 – Atto di Compravendita
- Allegato 2 – Atto di Mutuo
- Allegato 3 – Catasto – Visure – Planimetrie – Estratto mappa
- Allegato 4 – A.d.E. – Banca dati Affitto
- Allegato 5 – Ispezione Ipotecaria
- Allegato 6 – Certificati Storici – Residenza e Matrimonio
- Allegato 7 – APE – Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato 8 – Documentazione Fotografica
- Allegato 9 – Elenco spese
- Allegato 10 – Determinazione Compenso

Robecco d' Oglio, li 25/07/2025

Il Perito

