

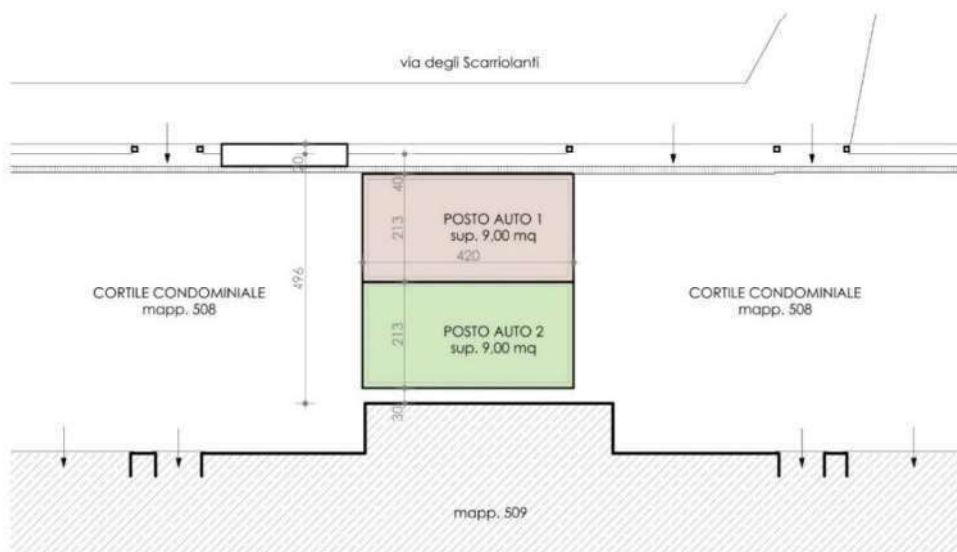
PIANTA PIANO TERRA

SCARAMUZZA E ZUCCHETTI ARCHITETTI
STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA DI SCARAMUZZA E ZUCCHETTI
VIA G. Mazzini n. 85 - 26113 Cremona (CR) - P. IVA 02062700194 - C.C.I.A.A. 0211840019
MAIL: 3487121001 - 3554001152 - www.scaramuzzaezucchetti.it - architet@scaramuzzaezucchetti.it



PLANIMETRIA POSTI AUTO

(RILEVATA IN LOCO CHE LASCIA PRESUMERE CHE TRATTASI DEI DUE POSTI AUTO, IN QUANTO NON VI È CORRISPONDENZA CON LE SCHEDE CATASTALI)



PIANTA PIANO TERRA

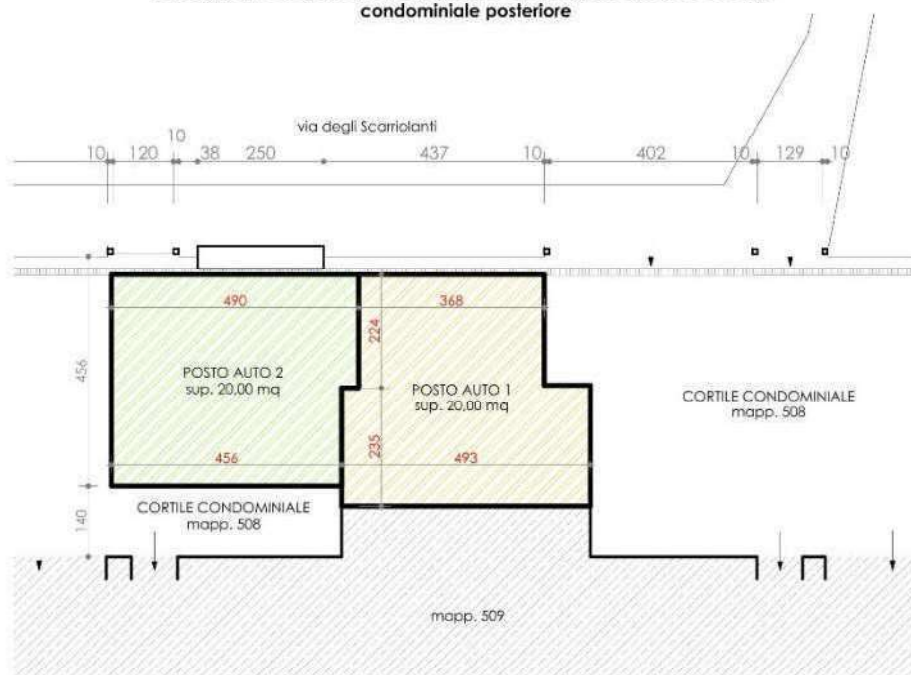


SCARAMUZZA E ZUCCHETTI ARCHITETTI
STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA DI SCARAMUZZA F. ZUCCHETTI
The GI. Masera P. 28, 26113 Cremona (CR) - P. IVA 0066280154 - C.U. A7157359 - Tel. 0372 344228
E-mail: 037211001 - 03724381000 - https://www.scaramuzza-zucchetti.it - info@scaramuzza-zucchetti.it



PLANIMETRIA POSSIBILI POSTI AUTO

ipotesi propositiva per eventuale futuro accatastamento che salvaguarda ingresso cancello carrabile, ingressi autorimesse private e uscite condominiali dai passaggi di collegamento fra porticato condominiale anteriore e cortile condominiale posteriore



PIANTA PIANO TERRA

Criteria di misurazione

La determinazione della superficie commerciale è basata sul Codice delle Valutazioni Immobiliari ed è comprensiva dello spessore dei muri perimetrali esterni calcolati interi verso affaccio esterno, ma solo per metà spessore se trattasi di murature a confine con altre proprietà.

Le superfici così misurate sono state poi moltiplicate per i rispettivi "coefficienti mercantili di differenziazione" legati alla funzione esercitata all'interno dell'insieme.

Valore attuale dell'immobile:

Il metodo di stima adottato è di tipo comparativo, multi-parametrico ponderato.

Eseguite le predette verifiche in ordine al contesto urbanistico, paesaggistico e sociale, del grado di conservazione, delle dotazioni tecnologiche e del sistema costruttivo, della fruibilità specifica, si è nel contempo tenuto grande conto che il mercato immobiliare è particolarmente attivo per gli edifici come questo, detti "ecosostenibili", ovvero a notevole risparmio energetico.



La parte residenziale del compendio, ha infatti buone prestazioni legate al risparmio energetico. Nel 2017 la sola unità abitativa "E" di cui al sub 523 era in classe C. Si fa notare che la suddetta APE sarà valida sino al mese di aprile 2027.

Le unità "A", di cui al sub 520, e "D", di cui al sub. 522, erano sprovviste di APE, ora predisposte per la redazione della perizia.

In merito al valore mercantile, sono state comparate le quotazioni di mercato unitarie relative a due rogiti notarili di edifici analoghi nelle immediate vicinanze, stipulati negli ultimi due anni nella suddetta zona. Utili anche le informazioni ottenute sulle vendite effettuate da esperti mediatori locali, nonché, per pura verifica, le quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale - Territorio del 1° semestre 2024, i cui dati sono riassunti nelle tabelle di seguito riportate e del Borsino Casa "quotazioni immobiliari".

Tutte le quotazioni sono relative agli Immobili residenziali di cui all'UNITÀ "D" e "E", all'immobile di tipo commerciale dell'UNITÀ "A" e dei posti auto delle UNITA' "B" e "C", nel Comune di Gerre de' Caprioli, zona residenziale ben edificata e urbanizzata.

DAL SITO "AGENZIA DELLE ENTRATE"

Quotazioni Immobiliari di Zona							
Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA €URO / M ²				QUOTAZIONI AFFITTO €URO / M ² / MESE			
Uffici	Quotazione Minima 448	Quotazione Media 594	Quotazione Massima 739	Valutazione PROFESSIONAL	SERVIZIO		
Negozi	Quotazione Minima 422	Quotazione Media 548	Quotazione Massima 673	Valutazione PROFESSIONAL	SERVIZIO		

Quotazioni Immobiliari di Zona							
Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA €URO / M ²				QUOTAZIONI AFFITTO €URO / M ² / MESE			
ⓘ La fascia di prezzo è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici nella stessa zona.							
Abitazioni in stabili 1 ^a Fascia Di qualità SUPERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 644	Quotazione Media 816	Quotazione Massima 989	Valutazione PROFESSIONAL	SERVIZIO		
Abitazioni in stabili Fascia Media Di qualità nella STANDARD di zona	Quotazione Minima 496	Quotazione Media 632	Quotazione Massima 767	Valutazione PROFESSIONAL	SERVIZIO		
Abitazioni in stabili 2 ^a Fascia Di qualità INFERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 408	Quotazione Media 502	Quotazione Massima 597	Valutazione PROFESSIONAL	SERVIZIO		
Ville e Villini	Quotazione Minima 585	Quotazione Media 755	Quotazione Massima 924	Valutazione PROFESSIONAL	SERVIZIO		



Procedura Esecutiva Immobiliare n°135/2024 Tribunale di Cremona

Quotazioni Immobiliari di Zona							
Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA <small>EURO / MQ</small>				QUOTAZIONI AFFITTO <small>EURO / MQ / MESE</small>			
Box & Autorimesse	Quotazione Minima	390	Quotazione Media	506	Quotazione Massima	623	Valutometro PROFESSIONAL SERVIZIO
Posti Auto Coperti	Quotazione Minima	233	Quotazione Media	311	Quotazione Massima	389	Valutometro PROFESSIONAL SERVIZIO
Posti Auto Scoperti	Quotazione Minima	188	Quotazione Media	227	Quotazione Massima	266	Valutometro PROFESSIONAL SERVIZIO

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: GERRE DE' CAPRIOLI

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	250	400	L	1,2	1,8	L
Negozi	NORMALE	500	700	L	2,1	3,1	L

Provincia: CREMONA

Comune: GERRE DE' CAPRIOLI

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	NORMALE	550	750	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	650	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,9	2,8	L

Gerre De` Caprioli presenta diverse tipologie immobiliari i cui prezzi al metro quadro variano in base alla zona e alle caratteristiche: questi sono i prezzi medi per tipologia immobiliare calcolati sull'intera area comunale di Gerre De` Caprioli.

Le stime immobiliari sono fornite anche da ricerche presso Agenzie immobiliari



UNITA' COMMERCIALE

422 €/m ²	673 €/m ²
500 €/m ²	700 €/m ²

POSTI AUTO SCOPERTI

188 €/m ²	266 €/m ²
----------------------	----------------------

UNITA' RESIDENZIALE

Prezzo minimo (€/m²) Prezzo massimo (€/m²)

Abitazioni civili

650 €/m ²	1000 €/m ²
----------------------	-----------------------

496 €/m ²	767 €/m ²
----------------------	----------------------

1.100 €/m ²	1.250 €/m ²	come da atti di vendita nella stessa zona
------------------------	------------------------	---

Immobili residenziali di simili caratteristiche in zona venduti nel 2024 da €1.138,00 a 1.254,00 al mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo particolare della collocazione semi centrale, del contesto cittadino nel quale è inserito il compendio estimativo, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura, della vetustà e dell'indice di prestazione energetica, assunte le opportune informazioni da Atti di vendita relativi ad edifici analoghi, situati nello stesso comune e costruiti nello stesso periodo, alienati negli anni 2023 e 2024, si ritiene di poter addivenire alle seguenti determinazioni di calcolo, ritenendo congrui i valori mercantili pari a € 700,00/mq per il negozio UNITÀ "A", poiché luminoso e appetibile nella zona e a € 1.150,00/mq per la parte residenziale UNITÀ "D e E", essendo dotate di area scoperta (terrazzo al piano abitazione) appetibilissimi, mentre ai posti auto scoperti si può attribuire un valore al mq di €270 ciascuno.

Questi valori unitari sono rientranti tra i valori medi riportati nella tabella dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare di cui sopra e che di seguito vengono trascritti:

NEGOZIO in buono stato di conservazione: da €/mq 540,00 ad €/mq 700,00

POSTI AUTO in buono stato di conservazione: da €/mq 190,00 ad €/mq 270,00

ABITAZIONI in buono stato di conservazione: da €/mq 640,00 ad €/mq 1.250,00

In base alle dimensioni verificate in loco ed ai criteri di computazione delle superfici commerciali delle unità costituenti il compendio oggetto di stima, moltiplicate per i coefficienti mercantili di differenziazione e per il valore unitario attribuito, si è proceduto al calcolo del valore attuale di mercato per comparazione delle unità Immobiliari residenziali con pertinenze dirette, del negozio e dei posti auto scoperti.



UNITÀ "A" – NEGOZIO PIANO TERRA

Destinazione	Superfici reali in mq. (comprehensive dei muri pertinenziali)	Coefficiente differenz. ne	Supp. commerciali
Negozi	105,50	1	105,50
Totale		mq	105,50

Superficie commerciale ragguagliata: mq 105,50

Valore di mercato unitario negozio: €/mq 700,00

Valore di mercato del negozio a corpo € 73.850,00

UNITÀ "B" – POSTO AUTO 1 - sub 514

Destinazione	Superficie commerciale in mq.	Coefficiente di differenz. ne	Superficie commerciale
Posto auto scoperto	20,00	1,00	20,00

Superficie commerciale del posto auto: mq 20,00

Valore di mercato unitario: €/mq 270,00

Valore di mercato del posto auto a corpo € 5.400,00

UNITÀ "C" – POSTO AUTO 2 – sub 515

Destinazione	Superficie commerciale in mq. (comprehensive di quota parte dei muri pertinenziali)	Coefficiente di differenz. ne	Superficie commerciale
Posto auto scoperto	20,00	1,00	20,00

Superficie commerciale del posto auto: mq 20,00

Valore di mercato unitario: €/mq 270,00

Valore di mercato del posto auto a corpo € 5.400,00

UNITÀ "D" – ABITAZIONE 1 PIANO PRIMO Fg. 1 mapp. 509 sub. 522

Destinazione	Superfici reali in mq. (comprehensive dei muri pertinenziali)	Coefficiente differenz. ne	Supp. commerciali
Abitazione al piano primo	45,00	1,00	45,00
Terrazzo scoperto	6,40	0,50	3,20
Totale		mq	48,20



Superficie commerciale residenziale ragguagliata: mq 48,20
Valore di mercato unitario abitazione: €/mq 1.150,00
 Valore di mercato di abitazione accessori a corpo € 55.430,00

UNITÀ "E" – ABITAZIONE 2 PIANO PRIMO Fg. 1 mapp. 509 sub. 523

Destinazione	Superfici reali in mq. (comprehensive dei muri pertinenziali)	Coefficiente differenz. ne	Supp. commerciali
Abitazione al piano primo	56,00	1,00	56,00
Balcone	14,50	0,50	7,25
Totale		mq	63,25

Superficie commerciale residenziale ragguagliata: mq 63,25
Valore di mercato unitario abitazione: €/mq 1.200,00
 Valore di mercato di abitazione accessori a corpo € 75.900,00

TABELLA RIASSUNTIVA AL LORDO DELLE DECURTAZIONI SPECIFICHE

- Il valore dell'**UNITÀ "A"** è di € 73.850,00 - negozio
- Il valore dell'**UNITÀ "B"** è di € 5.400,00 – posto auto scoperto 1
- Il valore dell'**UNITÀ "C"** è di € 5.400,00 – posto auto scoperto 2
- Il valore dell'**UNITÀ "D"** è di € 55.430,00 – abitazione 1
- Il valore dell'**UNITÀ "E"** è di € 75.900,00 - abitazione 2

UNITÀ "A" – NEGOZIO PIANO TERRA - FG 1 mapp. 509 sub. 520

Irregolarità edilizia interna

Il valore stimato deve essere opportunamente corretto, decurtando le spese condominiali insolute dell'esercizio 2024 e 2025. Le spese condominiali insolute ammontano a € 1.221,97 (€ 1.048,25 per [REDACTED] e € 173,92 per [REDACTED]) sino al 31/12/2024, data della chiusura del bilancio della gestione 2024 e a € 955,47 (€ 896,25 per [REDACTED] e € 99,22 per [REDACTED]) sino al 31/12/2025, data della chiusura del bilancio della gestione 2024 e prospetto rate 2025 (ultima rata pagamento entro il 10/11/2025) come da dichiarazione



dell'Amministratore condominiale Geom. [REDACTED], inviata allo scrivente in data 09/10/2025 (All. 9).

Il valore del negozio deve essere corretto, decurtando il costo della regolarizzazione edilizia in base al DPR 380/2001 e successiva L. 105/2024, stimato in € 3.116,00, compresa oblazione, diritti di segreteria, spese tecniche, accessori di legge.

Il costo della rimozione delle eventuali masserie rimaste è stimato in € 1.000,00 compresi oneri di legge, questo costo però non viene decurtato dal valore dell'unità commerciale.

Pertanto il valore di stima dell'UNITÀ "A", effettuate le dovute decurtazioni, è pari ad € 68.556,56 (73.850,00 - 3.116,00 – 1.221,97 – 955,47), arrotondati ad **€ 69.000,00 (sessantanovemila).**

UNITÀ "B" – POSTO AUTO 1 - Fg. 1 mapp. 514

Non è menzionato nelle Concessioni edilizie

Il valore del posto auto deve essere corretto al ribasso perchè la scheda catastale redatta nel mese di luglio 2012 rende impossibile l'accesso carraio condominiale realizzato e collaudato come da:

- Piano Attuativo anno 2005
- Permesso di Costruire n°06PC/2008 del 18/03/2008
- Variante di fine lavori con prot. n°2529 del 02/08/2012 - Tav 3
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità prot. n°2601 del 10/08/2012.
- SCIA opere di manutenzione straordinaria con protocollo n°1057 del 15/03/2013;
- Dichiarazione di fine lavori prot. n°1390 del 11/04/2013.

Pertanto il valore di stima dell'UNITÀ "B", effettuate le dovute decurtazioni per la situazione reale che invece di 20 mq sono utilizzabili solo 5,50 mq, quindi non utilizzabile per il suo scopo, si attribuisce un valore simbolico di **€ 1.000,00 (euro mille).**

UNITÀ "C" – POSTO AUTO 2 - Fg. 1 mapp. 515

Non è menzionato nelle Concessioni edilizie

Il valore di stima dell'UNITÀ "C", corrisponde a **€ 5.400,00 (cinquemilaquattrocento).**



UNITÀ "D" – ABITAZIONE 1 - PIANO PRIMO di cui al Fg. 1 mapp. 509 sub. 522

Regolare

Il valore stimato deve essere opportunamente corretto, decurtando le spese condominiali insolute dell'esercizio 2024 e 2025. Le spese condominiali insolute ammontano a € 514,04 sino al 31/12/2024, data della chiusura del bilancio della gestione 2024 e a € 355,98 sino al 31/12/2025, data della chiusura del bilancio della gestione 2024 e prospetto rate 2025 (ultima rata pagamento entro il 10/11/2025) come da dichiarazione dell'Amministratore condominiale [REDACTED], inviata allo scrivente in data 09/10/2025 (All. 9).

Non vi sono masserizie da rimuovere.

Pertanto il valore di stima dell'UNITÀ "D", effettuate le dovute decurtazioni, è pari ad € 54.559,98 (55.430,00 - 514,04 - 355,98), arrotondati ad **€ 55.000,00 (cinquantacinquemila)**.

UNITÀ "E" – ABITAZIONE 2 - PIANO PRIMO di cui al Fg. 1 mapp. 509 sub. 523

Irregolarità edilizia interna

Il valore stimato deve essere opportunamente corretto, decurtando le spese condominiali insolute dell'esercizio 2024 e 2025. Le spese condominiali insolute ammontano a € 404,60 sino al 31/12/2024, data della chiusura del bilancio della gestione 2024 e a € 462,32 sino al 31/12/2025, data della chiusura del bilancio della gestione 2024 e prospetto rate 2025 (ultima rata pagamento entro il 10/11/2025) come da dichiarazione dell'Amministratore condominiale [REDACTED], inviata allo scrivente in data 09/10/2025 (All. 9).

Il valore dell'immobile deve essere corretto, decurtando il costo della regolarizzazione edilizia in base al DPR 380/2001 e successiva L. 105/2024, stimato in € 3.116,00, compresa oblazione, diritti di segreteria, spese tecniche, accessori di legge.

Non vi sono masserizie da rimuovere.

Pertanto il valore di stima dell'UNITÀ "E", effettuate le dovute decurtazioni, è pari ad € 71.917,08 (75.900,00 - 3.116,00 - 404,60 - 462,32), arrotondati ad **€ 72.000,00 (settantaduemila)**.



RIEPILOGO RIASSUNTIVO DEI VALORI DELLA PERIZIA DI STIMA

Il valore dell'**UNITÀ "A"** è di € 69.000,00 - negozio

Il valore dell'**UNITÀ "B"** è di € 1.000,00 – posto auto scoperto 1

Il valore dell'**UNITÀ "C"** è di € 5.400,00 – posto auto scoperto 2

Il valore dell'**UNITÀ "D"** è di € 55.000,00 – abitazione 1

Il valore dell'**UNITÀ "E"** è di € 72.000,00 - abitazione 2

5.2 "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.);"

Si osserva che il compendio è divenuto di piena proprietà [REDACTED], in forza dell'Atto di Compravendita con rogito del Notaio [REDACTED], in data 27 aprile 2010, repertorio n° 3253, raccolta n°3832, registrato in data 5 maggio 2010 al n. 2242 (All. n°5).

5.3 "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;

La quota indivisa è relativa solo all'esecutato, pertanto non si rende necessaria la separazione in natura.

5.4 "nel caso in cui si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

Il bene è stato valutato nella sua interezza.

5.5 "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;"

Il bene del compendio estimativo, per la sua naturale conformazione è divisibile.



Già la stessa situazione catastale conta cinque unità indipendenti, ovvero suscettibili di reddito proprio, pertanto viene di seguito riportato il conteggio nel caso la Sig.ra Giudice prevedesse di separare le vendite.

Si fa presente che in base alla L. 122/89, ogni unità residenziale deve avere un posto auto di pertinenza, pertanto si propone di allegare all'unità residenziale di cui al mapp. 509, sub. 522 il posto auto di cui al mapp. 514, e all'unità residenziale di cui al mapp. 509, sub. 523 il posto auto di cui al mapp. 515.

Pertanto si potrebbero formare tre lotti:

LOTTO 1: Unità commerciale del valore, fatte le opportune decurtazioni, di **€69.000,00 (sessantanovemila).**

LOTTO 2: Unità residenziale di cui al mapp. 509 sub 522 con posto auto di cui al mapp. 514, fatte le opportune decurtazioni, di **€ 56.000,00 (cinquantaseimila).**

LOTTO 3: Unità residenziale di cui al mapp. 509 sub 523 con posto auto di cui al mapp. 515, fatte le opportune decurtazioni, di **€ 77.400,00 (settantasettemilaquattrocento).**

SI SEGNA LA CRITICITÀ DELLA DISCORDANZA DELLA SITUAZIONE CATASTALE DEI POSTI AUTO CHE SI PRESUME DOVRÀ ESSERE AFFRONTATA A LIVELLO CONDOMINIALE IN ASSEMBLEA E NEL CASO CON SUCCESSIVI NUOVO ACCATASTAMENTO E RELATIVI ATTI NOTARILI.

(La scrivente allega alla presente perizia una soluzione che rispetta gli standard del Piano attuativo, la consistenza catastale e gli accessi carrai condominiali.

5.6 "a predisporre la Attestazione di prestazione energetica, se assente;

NEGOZIO: FG 1 Mapp. 509 sub. 520, essendo ASSENTE, è stata predisposta. Viene allegata APE nell'Allegato n°8 – prot. 1904800003125 datato 09 ottobre 2025. Indice di Prestazione Energetica: EP gl. nren: 238,98 kWh/m²anno, **Classe Energetica: D.**

APPARTAMENTO 1: FG 1 Mapp. 509 sub. 522, essendo ASSENTE, è stata predisposta. Viene allegata APE nell'Allegato n°8 – prot. 1904800003225 datato 09 ottobre 2025. Indice di Prestazione Energetica: EP gl. nren: 109.73 kWh/m²anno, **Classe Energetica: C.**



APPARTAMENTO 2: FG 1 Mapp. 509 sub. 523, già presente, viene allegata "APE" nell'Allegato n°8 – prot. 190480000917 datato 17 aprile 2017. Indice di Prestazione Energetica: EP gl. nren: 61.28 kWh/m²anno, **Classe Energetica: C**

5.7 "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;"

Identificazione catastale:

L'immobile oggetto di stima e le relative pertinenze, risultano censiti al NCEU del Comune di Gerre de' Caprioli, come da Visure catastali (All. n°1) come segue:

- Negozio: foglio 1, mapp. 509, sub. 520, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 89,00 superficie catastale totale: 98,00 m², su rendita r.c. € 1.862,55, Via dei Renaioli, snc piani: Terra
- Posto auto 1: foglio 1, mapp. 514, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 20,00 superficie catastale totale: 20,00 mq, su rendita r.c. € 27,89, Via dei Renaioli, snc piani: Terra
- Posto auto 2: foglio 1, mapp. 515, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 20,00 superficie catastale totale: 20,00 mq, su rendita r.c. € 27,89, Via dei Renaioli, snc piani: Terra
- Abitazione 1: foglio 1, mapp. 509, sub. 522, categoria A/2, classe 2, 2,5 vani, superficie catastale totale: 44,00 mq, totale escluse aree scoperte 42,00 mq, su rendita r.c. € 180,76, Via dei Renaioli, snc piani: 1
- Abitazione 2: foglio 1, mapp. 509, sub. 523, categoria A/2, classe 2, 3,5 vani, superficie catastale totale: 58,00 mq, totale escluse aree scoperte 54,00 mq, su rendita r.c. € 253,06, Via dei Renaioli, snc piani: 1

Confini in senso orario:

L'UNITÀ "A", negozio C/1 confina nel suo complesso, in senso orario, come segue:

Piano terra:

- a nord: disimpegno condominiale;
- ad est: portico condominiale;
- a sud: disimpegno condominiale;
- ad ovest: spazio su cortile mapp. 508.

L'UNITÀ "B", posto auto C/6 confina nel suo complesso, in senso orario, come segue:

- a nord: spazio su cortile condominiale mapp. 508;
- a est: spazio su cortile condominiale mapp. 508;
- a sud: posto auto di cui al mapp. 515;
- ad ovest: Via degli Scariolanti.



L'UNITÀ "C", posto auto C/6 confina nel suo complesso, in senso orario, come segue:

- a nord: posto auto di cui al mapp. 515;
- a est: spazio su cortile condominiale mapp. 508;
- a sud: spazio su cortile condominiale mapp. 508;
- ad ovest: Via degli Scariolanti.

L'UNITÀ "D", abitazione A/2 confina nel suo complesso, in senso orario, come segue:

- a nord: mapp. 509 sub. 523;
- a est: dapprima mapp. 509 sub. 523, indi vano scala condominiale di cui al mapp. 509 sub. 503, infine con altra proprietà di cui al mapp. 509, sub. 513;
- a sud: con altra proprietà di cui al mapp. 509 sub. 513;
- ad ovest: spazio aereo su cortile condominiale di cui al mapp. 508.

L'UNITÀ "E", abitazione A/2 confina nel suo complesso, in senso orario, come segue:

- a nord: con altra proprietà di cui al mapp. 509 sub. 521;
- a est: spazio aereo su area condominiale di cui al mapp. 509 sub. 504;
- a sud: dapprima su vano scala condominiale di cui al 509 sub. 503, infine mapp. 509, sub. 522;
- ad ovest: spazio aereo su cortile condominiale di cui al mapp. 508.

5.8 "a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificarne i costi per il loro eventuale smaltimento;

Non si è individuata la presenza di rifiuti speciali o pericolosi e l'immobile è abitato dall'esecutato, ma contiene solo le suppellettili indispensabili. Si ritiene tuttavia che l'eventuale svuotamento di:

- negozio al piano terra, nel caso in cui non provvedesse lo stesso occupante, possa essere stimato in € 1.000,00, comprese le imposte di legge.
- appartamento 1 al piano primo non evidenzia presenza di rifiuti da rimuovere.
- Appartamento 2 al piano primo non evidenzia presenza di rifiuti da rimuovere.

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;

All'uopo si correda la presente relazione dei seguenti allegati:

- All. 1) ESTRATTO MAPPA, VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- All. 2) ESTRATTO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE P.G.T.
- All. 3) ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE
- All. 4) PLANIMETRIE ATTUALI DA RILIEVO
- All. 5) ATTO DI PROVENIENZA



- All. 6) ESTRATTO CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CREMONA
- All. 7) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- All. 8) VISURA CAMERALE
- All. 9) CONSUNTIVO SPESE CONDOMINIALI
- All. 10) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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;

La presente "Relazione di Stima" e gli "Allegati" ad essa collegati vengono depositati, così come previsto dai nuovi ordinamenti, in formato "pdf – Acrobat Reader" a mezzo procedura informatica collegata al portale del "Processo Telematico – Servizi Online Uffici Giudiziari". Vengono altresì depositati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, in unico fascicolo, la copia cartacea di cortesia della "Relazione di Stima" con i relativi "Allegati".

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;

riferisca 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 aderiscono tutti gli altri creditori;

Non sono state necessarie sospensioni.

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

Non sono stati necessari rinvii.

informi il giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia.

Si è provveduto ad eseguire tutte le operazioni peritali, ivi compresa la presa visione dei luoghi e la loro rilevazione, senza impedimenti da parte del debitore, e con piena collaborazione da parte del soggetto a custodia degli immobili.

SEGUE LA "SCHEDE SINTETICA"



6. SCHEDE SINTETICA

Ubicazione

L'immobile è sito in Via dei Renaioli senza numero civico, all'interno della fascia immediatamente esterna al centro storico di Cremona (CR).

Descrizione dei beni:

Caratteristiche generali del fabbricato in cui è inserito il compendio stimato:

Il compendio stimato fa parte di un edificio di tre piani fuori terra.

L'edificio appartiene ad un Piano attuativo di più fabbricati, redatto a partire dal 2005, con rilascio di Permesso di Costruire nel 2008, ed è stato completato nel 2013 con rilascio di Agibilità. È stato acquistato dall'esecutato nel 2010.

È dichiarato agibile successivo alla presentazione di richiesta di agibilità in data 10/08/2012, con protocollo n°2601.

L'immobile nel suo complesso si affaccia su piazza Tommaso Caprioli, lateralmente su via dei Renaioli e nel suo prospetto posteriore con accesso ai posti auto su via degli Scariolanti.

L'immobile è prettamente costituito da unità residenziali, ad eccezione del piano terra che ha una attività commerciale.

Di fronte all'edificio insistono molti parcheggi pubblici, e anche alcuni parcheggi lungo via dei Renaioli.

L'edificio del compendio è di buona fattura.

L'ambiente immediatamente circostante è edificato con palazzine di buon aspetto, con altezza non superiore ai tre piani fuori terra. L'ambiente circostante è silenzioso e tranquillo.

Caratteristiche specifiche del compendio oggetto di stima

Il compendio è catastalmente diviso in cinque unità immobiliari che verranno sin d'ora denominate **UNITÀ "A"** negozio di cui al mapp. 509 sub. 520, **UNITÀ "B"** posto auto di cui al mapp.514, **UNITÀ "C"** posto auto di cui al mapp. 515, **UNITÀ "D"** abitazione di cui al mapp. 509 sub. 522, **UNITÀ "E"** abitazione di cui al mapp. 509 sub. 523.

Dalla via dei Renaioli e da Piazza Tommaso Caprioli si accede ad un ampio porticato, su cui si affaccia l'unità commerciale e l'ingresso al vano scala di salita alle unità residenziali "D" ed "E". Dallo stesso corridoio si raggiunge il cortile condominiale retrostante, che ha ingressi pedonali e carrai su via degli Scariolanti.



UNITÀ "A"

Caratteristiche specifiche del negozio al piano terra

L'accesso all'UNITÀ "A" avviene dal porticato condominiale antistante, prospiciente l'ampio parcheggio pubblico. Il negozio è un openspace, dotato di quattro ampie vetrine e due servizi igienici ben areati e illuminati.

Descrizione della qualità e del grado di manutenzione.

Il negozio è praticamente nuovo e con finiture commerciali, si descrivono di seguito le caratteristiche materiche, nonché la luminosità e la percezione della qualità abitativa e del comfort:

- il locale commerciale è intonacato ma tinteggiato in maniera grossolana con tinta chiara neutra e la pavimentazione in monocottura chiara posata dritta.
- stessa pavimentazione anche in uno dei due servizi igienici
- la pavimentazione del bagno con dotazione di sanitari è in gres porcellanato in tinta unita, formato rettangolare posato in diagonale e il rivestimento sempre in gres porcellanato posato dritto sino a cm 200 circa e tinteggiati con tinta lavabile, compreso il soffitto.
- Il soffitto è in laterocemento intonacato e tinteggiato.
- le porte interne sono solamente impiegate per gli antibagni e per i servizi igienici e sono in legno tamburato, di colore bianco con coprifili normali
- i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato di buona fattura.
- l'impianto elettrico è sottotraccia e di buona qualità;
- l'impianto di riscaldamento è ad aria, in parte solo predisposto.
- È predisposto l'impianto di climatizzazione.

L'unità immobiliare commerciale è luminosa e il porticato antistante la rende più appetibile.

L'unità commerciale era sprovvista di APE, ora predisposta per questa perizia.

L'unità commerciale ha la scheda catastale corretta.

Consistenza UNITÀ "A" - FG 1 mapp. 509 sub. 520:

La superficie al lordo delle murature è stata rilevata in mq 105,50 di cui 16,60 mq per i servizi igienici. per una superficie totale reale commerciale di mq 105,50.

La superficie commerciale è di mq 105,50.

UNITÀ "B"

Caratteristiche specifiche del posto auto al piano terra

Al posto auto del piano terra si accede direttamente dalla strada, attraverso un cancello carraio scorrevole in ferro zincato.



SI FA PRESENTE CHE: questo posto auto è stato accatastato di fronte ad un cancello carraio condominiale autorizzato che serve per raggiungere due autorimesse di altre proprietà e area privata di altra proprietà, con ulteriore autorimessa.

Descrizione della qualità e del grado di manutenzione.

Il posto auto ha pavimentazione in mattonelle autobloccanti di cemento.

Consistenza UNITÀ "B":

La superficie catastale e commerciale è di mq 20,00.

UNITÀ "C"

Caratteristiche specifiche del posto auto al piano terra

Al posto auto del piano terra si accede direttamente dalla strada, attraverso un cancello carraio scorrevole in ferro zincato.

Descrizione della qualità e del grado di manutenzione.

Il posto auto ha pavimentazione in mattonelle autobloccanti di cemento.

Consistenza UNITÀ "C":

La superficie catastale e commerciale è di mq 20,00.

UNITÀ "D"

Caratteristiche specifiche dell'abitazione al piano primo

All'abitazione del piano primo, di circa 35,10 mq utili calpestabile, oltre al terrazzo scoperto di mq 6,00, si accede direttamente da sotto il porticato condominiale, attraverso il vano di ingresso e a salire dall'ampia scala.

Il disimpegno collega il porticato antistante con il cortile condominiale retrostante a cui si accede anche dalla Via degli Scariolanti.

Descrizione della qualità e del grado di manutenzione.

L'appartamento ha pavimentazione in piastrelle quadrate di gres porcellanato, murature intonacate, ampie finestre in legno e vetro termico ed è molto luminoso. È dotato di impianto di illuminazione. L'accesso avviene dal vano scala condominiale tramite disimpegno che collega al piano terra il porticato antistante e il cortile condominiale retrostante.

Il bagno ha lo stesso pavimento a doghe di tutto l'appartamento, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con tinta lavabile, ad esclusione del box doccia che è rivestito in piastrelle di ceramica quadrate 10x10 cm

L'unità commerciale era sprovvista di APE, è stata predisposta e allegata a questa perizia.



Consistenza UNITÀ "D":

La superficie commerciale è di mq 45,00 interamente al piano primo oltre al terrazzo di mq 6,40

UNITÀ "E"

Caratteristiche specifiche dell'abitazione al piano primo

Caratteristiche specifiche dell'appartamento al piano primo

All'appartamento del piano primo, di circa 45,80 mq utili calpestabile, con balcone lungo la facciata est di mq 11,80, si accede direttamente, da sotto il porticato condominiale, attraverso il vano di ingresso e a salire dall'ampia scala.

Il disimpegno condominiale al piano terra collega il porticato antistante con il cortile condominiale retrostante a cui si accede anche dalla via degli Scariolanti.

Descrizione della qualità e del grado di manutenzione.

- L'appartamento ha pavimentazione in doghe di laminato finto legno, murature intonacate, ampie finestre in legno e vetro termico ed è molto luminoso.
Il bagno ha lo stesso pavimento a doghe di tutto l'appartamento, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con tinta lavabile, ad esclusione del box doccia che è rivestito in piastrelle di ceramica quadrate 10x10 cm
È dotato di impianto di illuminazione.
L'impianto di riscaldamento è a pavimento

Consistenza UNITÀ "E":

La superficie commerciale è di mq 56,00 interamente al piano primo oltre al balcone di mq 14,50

Identificazione catastale del compendio:

Le unità immobiliari oggetto di stima e le relative pertinenze risultano censiti al NCEU del Comune di Gerre de' Caprioli, come da Visure catastali (All. n°2) come segue:

- **Negozio:** foglio 1, mapp. 509, sub. 520, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 89,00 superficie catastale totale: 98,00 m², rendita c. € 1.862,55, Via dei Renaioli, snc piani: Terra
- **Posto auto 1:** foglio 1, mapp. 514, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 20,00 superficie catastale totale: 20,00 mq, rendita c. € 27,89, Via dei Renaioli, snc piani: Terra
- **Posto auto 2:** foglio 1, mapp. 515, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 20,00 superficie catastale totale: 20,00 mq, rendita c. € 27,89, Via dei Renaioli, snc piani: Terra



Si informa che l'unità commerciale al piano terra aveva un contratto di comodato d'uso gratuito con [REDACTED] scaduto il 31/05/2024.

Irregolarità edilizie:

L'unità ad uso commerciale del piano terra di cui al mapp. 509 sub. 520 e l'unità residenziale al piano primo di cui al mapp. 509 sub 523, presentano leggere difformità interne in riferimento al D.P.R. 380/2001 e alla più recente L. 105/2024, le quali sono facilmente sanabili con semplice pratica di sanatoria edilizia.

La situazione catastale di ogni unità immobiliare è regolare.

Oneri:

UNITÀ "A" negozio C/1, mapp. 509 sub. 520

- costi stimati in € 3.116,00, per la sanatoria edilizia per le difformità, questi costi, comprensivi di oneri di legge e spese tecniche, sono già stati decurtati dal valore di stima finale degli immobili.
- spese condominiali insolute dell'esercizio 2024 di € 1.221,97 (€ 1.048,25 per [REDACTED] e € 173,92 per [REDACTED]) sino al 31/12/2024, data della chiusura del bilancio della gestione 2024 e di € 955,47 (€ 896,25 per [REDACTED] e € 99,22 per [REDACTED]) sino al 31/12/2025, data della chiusura del bilancio della gestione 2024 e prospetto rate 2025 (ultima rata pagamento entro il 10/11/2025).

UNITÀ "D" abitazione A/2, mapp. 509 sub 522 con posto auto:

- spese condominiali insolute dell'esercizio 2024 di € 514,04 sino al 31/12/2024, data della chiusura del bilancio della gestione 2024 e di € 355,98 sino al 31/12/2025, data della chiusura del bilancio della gestione 2024 e prospetto rate 2025

UNITÀ "E" abitazione A/2, mapp. 509 sub 523 con posto auto:

- costi stimati in € 3.116,00, per la sanatoria edilizia per le difformità, questi costi, comprensivi di oneri di legge e spese tecniche, sono già stati decurtati dal valore di stima finale degli immobili.
- spese condominiali insolute dell'esercizio 2024 di € 404,60 sino al 31/12/2024, data della chiusura del bilancio della gestione 2024 e di € 462,32 sino al 31/12/2025, data della chiusura del bilancio della gestione 2024 e prospetto rate 2025 (ultima rata pagamento entro il 10/11/2025).



Attestazioni prestazione energetiche

A.P.E. unità "A":

Viene allegata APE nell'Allegato n°8 – prot. 1904800003125 datato 09 ottobre 2025. Indice di Prestazione Energetica: EP gl. nren: 238,98 kWh/m²anno, **Classe Energetica: D.**

A.P.E. unità "D":

Viene allegata APE nell'Allegato n°8 – prot. 1904800003225 datato 09 ottobre 2025. Indice di Prestazione Energetica: EP gl. nren: 109.73 kWh/m²anno, **Classe Energetica: C.**

A.P.E. unità "E":

Viene allegata APE nell'Allegato n°8 – prot. 1904800000917 datato 17 febbraio 2017. Indice di Prestazione Energetica: EP gl. nren: 61,28 kWh/m²anno, **Classe Energetica: C.**

Valutazione:

LOTTO 1, costituito dall'unità di stima "A", per un valore stimato di **€ 69.000,00 (sessantanovemila)**

LOTTO 2, costituito dalle unità di stima "D" e "B", per un valore stimato di **€ 56.000,00 (cinquantaseimila)**

LOTTO 3, costituito dalle unità di stima "E" e "C", per un valore stimato di **€ 77.400,00 (settantasettemilaquattrocento)**

Conclusioni:

Per quanto sopra esposto, la sottoscritta Architetto Vania Zucchetti, con la redazione della presente Relazione di Stima e dei relativi allegati, ritiene di aver dato risposta a quanto richiesto. Ringraziando per la fiducia accordata, resta a disposizione della Sig.ra Giudice, per ogni eventuale chiarimento.

Crema, 6 ottobre 2025.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Vania Zucchetti

