

**TRIBUNALE DI CREMONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 109/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. Lucia Valla

Contro:

e

**RELAZIONE DI STIMA**

Per i beni immobili siti in Motta Baluffi via San Rocco n.33



*Fonte: Google Earth*

CREMONA, LI

L'ESPERTO STIMATORE DOTT. ING. MARIO FALLONI  
ISCRITTO ALL'ALBO NAZIONALE CTU  
TRIBUNALE DI CREMONA N.



## SOMMARIO

QUESITO.....	3
LOTTO UNICO.....	7
Elenco Allegati.....	7
Scheda Sintetica.....	7
Svolgimento delle operazioni peritali.....	8
RELAZIONE DI STIMA.....	10
Identificazione.....	10
Stato di possesso.....	11
Descrizione.....	11
Regolarità catastale.....	18
Regolarità edilizio-urbanistica.....	18
Opere abusive ed eventuale sanabilità.....	19
Censi,Livelli, Usi Civici.....	19
Spese Condominiali.....	19
Presenza di rifiuti.....	19
Prestazione Energetica.....	19
Valore.....	20
Valore di mercato.....	20
Valore in vendita forzata.....	22
Quote indivise.....	23
Comunione legale fra coniugi.....	23
Formazione di lotti.....	23
Provenienza e passaggi nel ventennio.....	24
Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.....	24
Formalità che saranno cancellate.....	24



Premesso che in data 18/12/2025 lo scrivente depositava tramite procedura telematica, nel fascicolo della procedura, il “verbale di accettazione telematica dell’incarico e giuramento del CTU”, veniva formulato dal G.E. 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 da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173- bis ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso;*

*provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax dell'inizio delle operazioni peritali:*



1. *a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, 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;*

*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 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;*

*alleghi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;*

*depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;*

*provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 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 aderiscano tutti gli altri creditori;*

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



parti;

contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.



## LOTTO UNICO

*Inserire foto*

ELENCO ALLEGATI		
Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	Atto di provenienza Dott. Mauro Acquaroni	7
2	Certificato di Stato di famiglia storico	2
3	Certificato di residenza	2
4	Estratti P.G.T.	10
5	Visura catastale storica	3+3=6
6	Planimetrie catastali	2
7	Estratto di mappa catastale	1
8	Attestato di prestazione energetica	5
9	Ispezione ipotecaria	

### SCHEDA SINTETICA

1) *Ubicazione del bene: Motta Baluffi via San Rocco 33*

2) *Dati catastali e tipologia beni:*

- *foglio 11, mapp. 85/503, via San Rocco n. 12, p.T-1, Cat. A/4 cl. 1, vani 4,5, sup. cat. Mq 63. R.C. Euro 104,58.*

- *foglio 11, mapp. 85/504-86-98, via San Rocco n. 12, p.T-1, Cat. A/4 cl. 1, vani 6, sup. cat. Mq 113. R.C. Euro 139,44.*

3) *I dati catastali indicati in atto di pignoramento corrispondono con i dati catastali dell'identificazione catastale attuale.*

4) *Diritto oggetto di espropriazione:* . *(piena proprietà ½)*

e *(piena proprietà 1/2)*

5) *Stato di Possesso, Occupato: SI -Occupato, dai debitori*

6) *Presenza di rifiuti: NO*

7) *Diritti di Terzi: NO*



- 8) *Regolarità Catastale: SI*
- 9) *Regolarità Urbanistica: SI*
- 10) *Regolarità Edilizia: NO*
- 11) *Opere abusive: SI*
- 12) *Censi/livelli/usi civici: NO*
- 13) *Spese condominiali: NO*
- 14) *Valore di Mercato: € 36.041,00*
- 15) *Valore in Vendita Forzata: € 32.400,00*
- 16) *Quote indivise: NO*
- 17) *APE, classe: F (165,27 kWh/m<sup>2</sup>anno)*

\*\*\*

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 22/12/2025 ed in data 12/02/2023 è stato effettuato l'accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e le planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita, nonché la visura storica per l'acquisizione dei nominativi dei precedenti proprietari.

In data 12/02/2026 è stata presentata richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Motta Baluffi per i provvedimenti edilizi eventualmente interessanti l'immobile.

In data 25/02/2026 il responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Motta Baluffi rispondeva mediante posta elettronica: *“si avvisa che le ricerche riguardanti l'immobile con riferimento ai nominativi elencati, all'indirizzo non hanno avuto nessun riscontro.*



Con riferimento agli estremi catastali è stata individuata una Concessione Edilizia n. 20/1981 intestata a [redacted] cdi 'Ristrutturazione di un rustico già adibito ad abitazione" invitando a recarsi presso gli uffici comunali per prendere visione di tale pratica.

Nella stessa data lo scrivente inviava un'altra comunicazione di posta elettronica all'ufficio, chiedendo se fosse possibile ricevere copia della pratica in formato elettronico oppure copia cartacea a mezzo posta, al fine di contenere i costi a carico della procedura.

A seguito di richiesta presentata mediante posta elettronica al Comune di Motta Baluffi, in data 22/12/2025, il Comune rispondeva sempre a mezzo e-mail in data 26/01/2026, trasmettendo il Certificato di Stato di Famiglia e certificato di Residenza storico del Sig. [redacted], sottoscritti dall'Ufficiale di anagrafe del Comune stesso.

In data 02/02/2026, lo scrivente si è recato in Motta Baluffi via San Rocco n. 35, per effettuare i rilievi e gli accertamenti riguardanti l'immobile, in presenza del Sig. [redacted], nonché del Sig. Nicola Burgazzi in qualità di incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

In data 04/03/2026 l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Motta Baluffi trasmetteva la scansione della Concessione Edilizia n. 20/1981.





2 - f.11 mapp. 85 sub. 504 - 86 -98, cat. A/4 cl. 1, 6,0 vani, Totale: 113 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 106 m<sup>2</sup>, Euro 139,44, VIA SAN ROCCO n. 12 Piano T-1.

#### STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente occupato dagli esecutati e dai tre figli.

#### DESCRIZIONE

Trattasi di due unità immobiliari, di cui una adibita ad abitazione principale.

Detto alloggio è costituita dall'ingresso-soggiorno, la cucina ed il bagno cieco a piano terra, oltre a due camere da letto al primo piano. L'unità immobiliare inoltre comprende anche un w.c., una cantina ed un fienile, ubicati nella particella catastale 85.

La seconda unità immobiliare risulta attualmente adibita a cantina/deposito (al piano terra), mentre il primo piano risulta non agibile a causa delle precarie condizioni statiche della copertura.

Peraltro il primo piano è raggiungibile con una ripida scaletta in legno posta nell'originaria cucina

Le pareti esterne presentano evidenti segni di degrado dell'intonaco ed il distacco di alcuni elementi della gronda verso strada.

I solai e la copertura (che presenta uno squarcio) sono in legno.

L'accesso ad entrambe le unità avviene attraverso il cortile di cui al mappale 89 (di altra proprietà) e successivamente, dall'adiacente cortile di pertinenza del mapp.86, direttamente all'abitazione principale.

Un piccolo giardino è inoltre accessibile dalla cucina, in lato nord.

L'orto di cui al mappale 98, pur essendo annesso all'abitazione, non è



direttamente collegato con essa, ma è invece raggiungibile mediante il passaggio sulla particella 100 (di altra proprietà).

L'abitazione presenta pavimentazioni in piastrelle di ceramica al piano terra e nella camera verso il cortile del primo piano, mentre l'altra camera presenta marmette di cemento.

I gradini della scala sono in graniglia.

Sia la cucina che il bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica, a due colori per ciascun locale.

Le pareti della camera matrimoniale sono rivestite con perline di legno fino a circa 2 metri d'altezza dal pavimento. Gli altri locali sono invece tinteggiati a colori vivaci.

L'alloggio è privo di impianto di riscaldamento, ma sono presenti una stufa a legna nell'ingresso e stufette elettriche negli altri locali. L'acqua calda sanitaria è invece fornita da uno scaldacqua a gas installato in cucina.

Il bagno, ricavato parzialmente nel sottoscala, presenta una finestrella rivolta verso la cucina e quindi non rispondente alle norme igienico-sanitarie vigenti.

Inoltre nello stesso servizio igienico è presente una ventolina di aspirazione, con tubazione che attraversa la cucina e scarica all'esterno sulla parete nord.

L'impianto elettrico è dotato di interruttori differenziali alloggiati nella stessa nicchia del contatore.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno con vetro semplice ed avvolgibili in plastica. La porta d'ingresso è dotata di serrature di sicurezza. La finestra del soggiorno è anche dotata di inferriata.



Lo stato di conservazione interno dei locali appare abbastanza accettabile, tranne che per la presenza di muffa al ponte termico del soffitto con la parete nord, della cucina.

Contesto urbanistico:

Gli immobili di cui trattasi nella tavola PR.6 del PGT sono individuati in Ambito storico urbano (A1) - art. 15

.....*omissis*

*La destinazione principale di tale ambito è quella residenziale.*

*Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato alimentari e non alimentari ed anche alle Medie Strutture di Vendita sino a 300 mq di superficie di vendita, i pubblici esercizi, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi né disturbanti, nonché gli ambulatori, le attività di interesse pubblico, quelle culturali, di gioco e di spettacolo. Sono altresì compatibili le attività di culto preesistenti.*

...*OMISSIS*

*Gli edifici da costruire o da ampliare all'interno di tale zona non potranno superare i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici di seguito indicati:*

*Iff = 2,50 mc/mq (purché non superiore del 20% al preesistente)*

*Rc = 50% (purché non superiore del 20% al preesistente)*

*Np = 2,0 Df = 10,00 ml Rhd = 1 / 1*

*H = 7,50 ml Dc = 5,00 ml Rhs = 1 / 1*

*Ds = come gli edifici contigui e salvo il rispetto di particolari allineamenti*



*indicati dalle tavole di Previsione di Piano*

*Nel caso di interventi di recupero edilizio di costruzioni esistenti sarà comunque consentita la riproposizione dei volumi geometrici e delle superfici geometriche preesistenti, anche in eccedenza ai parametri ed indici sopraindicati, eccezion fatta per quelli corrispondenti a costruzioni abusive, ovvero a superfetazioni gravemente deturpanti, anche se condonate.*

*La distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti non finestrate e/o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.*

*..OMISSIS*

*Interventi edilizi ammessi in assenza di Piano Attuativo approvato.*

*In assenza di Piani Attuativi sarà consentito, di norma, l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nullastata preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale e ambientale. Nei casi consentiti dalla legge e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 51 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività.*

*Gli interventi ammessi, nel rispetto delle "prescrizioni attuative" fornite dalle tavole del Piano delle Regole, dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici, nonché delle norme dettate dal successivo art. 51 a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato, saranno i seguenti:*



- a) *interventi di sistemazione delle aree scoperte e inedificate, con impermeabilizzazione non superiore al 10% delle superfici ancora non pavimentate;*
- b) *interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici esistenti, anche con modifica di destinazione d'uso, sino ai limiti indicati per le destinazioni compatibili;*
- c) *interventi di consolidamento, anche mediante demolizione e fedele ricostruzione, di edifici obiettivamente fatiscenti e come tali riconosciuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, sempre che gli stessi non siano classificabili come superfetazioni deturpanti e neppure risultino interessati, nelle Tavole delle Previsioni di Piano o di Prescrizioni Attuative, da particolari vincoli urbanistici, architettonici, monumentali o ambientali;*
- d) *interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "leggero" e "pesante", con le limitazioni di cui alle lettere successive, anche se accompagnati da modifiche di destinazione d'uso, ma nei limiti indicati per le destinazioni compatibili e comunque non compresi nei comparti per i quali le tavole di "prescrizioni attuative" relative alle zone storiche impongono il ricorso preventivo alla approvazione di apposito Piano Attuativo;*
- e) *interventi di adeguamento o anche solo di miglioramento di edifici residenziali preesistenti ai minimi funzionali prescritti da disposizioni regolamentari e ciò a condizione che non venga significativamente alterata la sagoma originale;*
- f) *modesti incrementi di volume e di superficie coperta, comunque non superiori al 10% "una tantum" del preesistente, qualora indispensabili per*



*garantire a costruzioni preesistenti a prevalente destinazione residenziale i necessari requisiti igienico-sanitari, nonché di piccole costruzioni accessorie destinate al ricovero di automobili, qualora non sia altrimenti ricavabile la dotazione di almeno un posto macchina per ogni singolo alloggio e la nuova edificazione non interferisca significativamente con la conformazione del cortile, orto o giardino interessato;*

*g) interventi di riqualificazione delle facciate che le tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento nelle zone storiche impongano di adeguare alle norme morfologiche indicate dall'art. 51;*

*h) interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, nel rispetto delle altezze massime assentibili, nonché delle specifiche norme particolari dettate dal successivo art. 51;*

*i) interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici obiettivamente fatiscenti e pericolanti o non pienamente confacenti al contesto urbanistico, corpi di fabbrica dismessi privi di valore architettonico, superfetazioni deturpanti o abusive riconosciute come tali dall'Ufficio Tecnico Comunale, anche al fine di un alleggerimento del peso insediativo ove risultino superati i limiti dettati dagli indici urbanistici dell'ambito;*

*j) interventi di traslazione volumetrica che vengano, su valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, riconosciuti utili al fine di eliminare elementi di contrasto con le tipologie edilizie tradizionali e, di conseguenza, realizzare armoniche ricomposizioni edilizie, con esclusivo riferimento a costruzioni obiettivamente fatiscenti e pericolanti o non pienamente confacenti al contesto urbanistico, corpi di fabbrica dismessi privi di valore architettonico o superfetazioni deturpanti regolarmente*



*autorizzate o condonate.*

*.....*

*Nelle aree inedificate indicate dalla stessa tavola non potranno, di norma, essere realizzate nuove costruzioni se non previa predisposizione del Piano Attuativo e nel rispetto degli indici previsti per l'ambito urbanistico. Gli eventuali edifici esistenti, purché non classificabili come superfetazioni deturpanti, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione.*

*...omissis.*

*Con apposita simbologia le stesse tavole indicano anche le facciate e le recinzioni che devono essere riqualificate eliminando particolari sgradevoli finiture contrastanti con le caratteristiche tradizionali del tessuto edilizio.*

*..omissis*

*Obbligo di reperimento standard urbanistici per modifiche di destinazione d'uso*

*Il mutamento di destinazione d'uso, attuato con o senza opere edilizie, comporta il reperimento o la monetizzazione degli eventuali standard urbanistici aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione d'uso nel caso degli interventi edilizi che le norme sopraesposte subordinano alla preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo o di Progetto Planivolumetrico Convenzionato.*

*Obbligo di reperimento spazi per parcheggi*

*Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05 in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, se volti alla*



*realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'articolo 49.*

.OMISSIS

#### REGOLARITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali esistenti risultano conformi allo stato di fatto.

Si rileva tuttavia che il numero civico indicato in visura (12), non corrisponde con lo stato di fatto, ove l'ingresso risulta da via San Rocco risulta al numero 33 e l'ingresso dell'abitazione è contrassegnato dal n.35.

#### REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

A seguito di richiesta dello scrivente, il Comune di Motta Baluffi, come riferito in precedenza, ha comunicato *"..che le ricerche riguardanti l'immobile con riferimento ai nominativi elencati, all'indirizzo non hanno avuto nessun riscontro. Con riferimento agli estremi catastali è stata individuata una Concessione Edilizia n. 20/1981 intestata a cdi 'Ristrutturazione di un rustico già adibito ad abitazione'".*

A seguito di Ns. richiesta, in data 04/03/2026 lo stesso Responsabile dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Motta Baluffi, trasmetteva copia della Concessione Edilizia n.20 del 30 maggio 1981, intestata al Sig.

, con relativi allegati (richiesta C.E., relazione tecnica, tavola, verbale Commissione Edilizia). Si è così potuto accertare che tale pratica edilizia, interessa parte del mappale 85, ma nella porzione non compresa nella proprietà degli esecutati.

In ragione di quanto sopra sembra quindi che non sussistano pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari di cui trattasi



#### OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ

All'angolo nord-ovest del terreno destinato ad orto, si è riscontrata la presenza di una piccola struttura ad un solo piano, realizzata in blocchi di calcestruzzo e copertura in lastre di fibrocemento ondulate, poggianti su travetti in legno.

Tale costruzione non è rappresentata sulla mappa catastale, né nella planimetria catastale dell'unità immobiliare, per cui si presume che sia stata realizzata abusivamente.

Da un confronto in data 25/02/2026 con l'Ufficio Tecnico Comunale si è appurato che detta struttura precaria dovrà essere demolita, in quanto realizzata in assenza di provvedimento edilizio e comunque l'edificazione è in contrasto con le norme di cui all'art.15 delle NTA del PGT (Ambito storico urbano).

#### CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Non risultano Censi, Livelli, Usi Civici sull'immobile.

#### SPESE CONDOMINIALI

Non risultano spese condominiali.

#### PRESENZA DI RIFIUTI

Nelle unità immobiliari non si è riscontrata la presenza di rifiuti.

#### PRESTAZIONE ENERGETICA

Si è verificato sul portale CENED che non esisteva A.P.E. in corso di validità per le unità immobiliari di cui trattasi, per cui si è proceduto alla redazione.

Si riportano quindi i dati sintetici dell'attestato per l'unità immobiliare al foglio 11 particella 85 sub. 504.

APE registrato il 27/02/2026



Codice identificativo: 1906100000426

Valido sino al 27/02/2036

Classe energetica F

Indice Eph di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento:

143,18 kWh/m<sup>2</sup>anno.

Riguardo all'unità immobiliare individuata al sub. 503 del mappale 85, si evidenzia che oltre ad essere priva di qualsiasi impianto termico, versa in condizioni di degrado tali (copertura con crollo parziale) che non consentono di individuare il reale volume riscaldabile, per cui si omette la redazione del relativo A.P.E. ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.Lgs. 192/2005.

#### VALORE

*Valore di mercato*

#### *Criteria utilizzati per la determinazione della superficie*

Si è utilizzato il metodo per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, come indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare principale è così risultata pari a:

- abitazione	mq	96,2
- cantina+W.c. 8,4x0,50 =	mq	4,2
- portico 4,84x0,30 =	mq	1,4
- fienile 13,5x0,30 =	<u>mq</u>	<u>4,1</u>
Sommano	mq	105,9

comprensiva della quota di incidenza delle murature perimetrali.



La superficie della seconda unità immobiliare risulta invece:

$$42 \times 2 = \text{mq } 84.$$

Il terreno di cui al mapp. 98 risulta avere una superficie pari a mq. 57.

La valutazione dei cespiti non può essere effettuata con il metodo MCA (Market Comparison Approach), in quanto data la particolarità e la conformazione degli immobili di cui trattasi, non sono presenti sul mercato immobiliare offerte comparabili.

Sono infatti in vendita molti immobili di dimensioni grandemente superiori a quelli oggetto della presente esecuzione immobiliare, offerti a prezzi unitari decisamente inferiori a quelli indicati dall'OMI.

Dall'analisi delle tabelle della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate, per beni in normale stato di conservazione, indica valori compresi tra 400,00 e 600,00 €/mq.

Considerando l'offerta di alcuni immobili in discrete condizioni, anche se di dimensioni superiori a quello in esame, si può comunque valutare in circa € 250,00 al m<sup>2</sup> il loro valore medio di stima per l'abitazione e di € 100,00 per il rustico in condizioni fatiscenti, per cui risulta:

$$- 105,9 \times 250,00 = \text{€ } 26.475,00$$

$$- 84,0 \times 100,00 = \text{€ } 8.400,00$$

Per il terreno, sulla base dei valori delle aree edificabili ai fini IMU determinati con Deliberazione Commissariale del Comune di Motta Baluffi, si assume un valore unitario di €/mq 38,00, per cui risulta:

$$- 57 \times 38,00 = \text{€ } 2.166,00.$$

Si deve inoltre tener conto del costo della demolizione struttura precaria esistente nell'orto.



Il futuro acquirente dovrà infatti procedere alla sua demolizione, come già riportate a pagina 16 della presente relazione, onere per cui si può ipotizzare un costo di € 1.000,00, comprensivo del trasporto e smaltimento dei materiali di risulta nelle discariche autorizzate, facendosi carico di verificare la natura del materiale. per l'eventuale presenza di amianto nel manto di copertura.

Il valore dei cespiti di cui trattasi, risulta pertanto:

26.475,00

8.400,00

2.166,00

37.041,00

- 1.000,00

36.041,00 €

*Valore in vendita forzata*

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura del 10%) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva che tali differenze possano concretizzarsi:

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in





Per gli stessi motivi nell'unico lotto conviene inglobare anche la vendita del singolo mappale 99 (orto).

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni dei debitori pignorati, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, alla data del 12/02/2026 dalla società CR DATA S.r.l., derivano da:

- Atto di acquisto trascritto a Cremona il 27.11.2006 ai NN. 13179/7681 (già indicato nella relazione ventennale).
- Atto di acquisto trascritto a Cremona il 11.07.2001 ai NN. 6656/4343 (già indicato nella relazione ventennale).

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

Come riferito al paragrafo Opere abusive ed eventuale sanabilità, l'acquirente dovrà farsi carico della demolizione, trasporto e smaltimento dei materiali di risulta, della piccola costruzione esistente sul mappale 99 (orto).

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- Ipoteca volontaria iscritta a Cremona il 27.11.2006 ai NN. 13180/3198 a favore di: UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A (Milano 13263030150) a carico di: - Importo iscritto Euro 170.000,00 Importo Capitale Euro 85.000,00 interessi Euro 85.000,00 in



forza di Atto Notarile Pubblico del 14.11.2006 Dott. Acquaroni Mauro Notaio in Bozzolo (MN) di Rep. 36032/9024 Grava su tutti gli immobili siti in Motta Baluffi.

- Pignoramento Immobiliare trascritto a Cremona il 19.06.2012 ai NN. 4737/3326 a favore di UNICREDIT SPA (Sede Roma C.F. 00348170101), a carico di - , importo portato dall'atto di precetto Euro 98.018,88 in forza di Atto degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Cremona del 28.05.2012 di Rep. 1223 Grava su tutti gli immobili siti in Motta Baluffi.

- Pignoramento Immobiliare trascritto a Cremona il 03.07.2025 ai NN. 6343/4490 a favore di PRISMA SPV SRL (Sede Roma C.F. 05028250263) a carico di - , importo portato dall'atto di precetto Euro 112.368,46 in forza di Atto degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Cremona del 25.06.2025 di Rep. 1763 Grava su tutti gli immobili siti in Motta Baluffi.

\*\*\*

Si allega la documentazione richiesta 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 09/03/2026

L'esperto

Dott. Ing. Mario Falloni

ALLEGATI:

1 documentazione fotografica



- 2 atto di provenienza dell'immobile
- 3 Certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia
- 4 estratto P.G.T.
- 5 visure catastali aggiornate
- 6 planimetrie catastali
- 7 estratto di mappa catastale
- 8 Attestato di Prestazione Energetica n. 1906100000426 del 27/02/2026
- 9 ispezione ipotecaria del 12/06/2026
- 10 copia e-mail indirizzata all'esecutato e copia dell'email dello stesso a conferma della ricezione
- 11 copia ricevuta PEC inviata al legale del creditore precedente

