

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 104/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. NUNZIA CORINI

Promossa da



contro

(Cod. Fisc. [REDACTED])

RELAZIONE di STIMA

per i beni immobili siti in VAIANO CREMASCO (CR)



L'esperto Stimatore: **Ferrari Geom. Ezio**

Romanengo, lì 12/12/2025.

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 63



SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	5
ELENCO ALLEGATI.....	6
SCHEMA SINTETICA.....	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
RELAZIONE DI STIMA.....	9
IDENTIFICAZIONE.....	9
STATO DI POSSESSO	14
DESCRIZIONE	14
REGOLARITA' CATASTALE.....	22
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	23
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	24
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	27
SPESE CONDOMINIALI	27
PRESENZA DI RIFIUTI	28
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	28
VALORE	28
VALORE DI MERCATO	28
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	30
QUOTE INDIVISE	30
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	31
FORMAZIONE DI LOTTI.....	31
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	31
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	32
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	32
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	33
INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI	33



QUESITO

Il giudice dell'esecuzione,
vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura,
preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c.,
visto l'art. 569 c.p.c.,
visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c.,

dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc,
segnalando immediatamente i documenti mancanti o inadeguati; 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, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti
di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà,
superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della
maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e 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 la attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

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, co. 3 disp. att. c.p.c.;

riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

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

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



LOTTO UNICO



Foglio 5 mappale 414 Sub. 2



Foglio 5 mappale 415 Sub. 1 e 2



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	Comunicazioni inizio operazioni peritali	3
2	Ispezione anagrafica	3
3	Ispezione ipotecaria per Soggetto	2
4	Ispezione ipotecaria per Mappali	3
5	Estratto di mappa	1
6	Ortofoto Geosit	1
7	Visura catastale attuale per Soggetto	5
8	Visura catastale storica per Soggetto	2
9	Visura catastale attuale per Mappale	6
10	Visura catastale storica per Mappale	12
11	Planimetria catastale in atti	3
12	Piano di Governo del Territorio	1
13	Documentazione urbanistica	5
14	Atto di provenienza	4
15	Agenzia Entrate verifica contratto di locazione	1
16	Rilievo architettonico e comparativa	6
17	Rilievo fotografico	11
18	Attestato Prestazione Energetica	5
19	Lettera trasmissione relazione alle parti e Attestazioni di invio	3
	Tot. Pag. allegate	77
	Tot. Foto	21



SCHEDA SINTETICA

Procedura esecuzione immobiliare n. 104/2025									
Identificazione del Bene Pag. 9	Comune di Vaiano Cremasco, Via Lodigiani Lelia n. 31								
Dati Catastali attuali e Tipologia beni Pag.9	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Red Dom	Red Agr
	5	414	2	A/3	1	4	110	Euro 202,45 Lire 392.000	//
	5	415	1	C/6	4	//	16	Euro 24,79 Lire 48.000	//
	5	415	2	C/2	2	//	18	Euro 14,87 Lire 28.800	//
Corrispondenza dati Catastali in atto pignoramento Pag. 14	Regolare corrispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Gli elementi forniti consentono l'univoca individuazione del bene.								
Diritto oggetto di espropriazione Pag. 9	la piena proprietà dei beni interessati dalla procedura.								
Stato di possesso Pag. 14	L'esecutato non è soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili pignorati.								
Occupato/Libero Pag. 14	Le unità immobiliari, alla data del sopralluogo, risultano nella disponibilità del debitore esecutato e sono libere da persone ma non da cose								
Presenza rifiuti Pag. 28	all'interno dei beni oggetto di valutazione, come documentato dal fascicolo fotografico allegato, sono presenti mobili e suppellettili di vario genere ma non si è riscontrata la presenza di rifiuti speciali								
Diritti di Terzi Pag. 14	NO								
Regolarità Catastale Pag. 22	NO								
Regolarità Edilizia Pag. 23	NO								
Regolarità Urbanistica Pag. 23	NO								
Opere Abusive Pag. 24	SI								
Censi/livelli/usi civici Pag. 27	NO								
Spese condominiali Pag. 27	NO								
APE Pag. 28	APE codice identificativo n. 1911100006325, registrato in data 27/10/2025.								
Valore di Mercato Pag. 28	€ 62.000,00 (euro sessantaduemila/00).								
Valore di Vendita Forzata Pag. 30	€ 48.600,00 (euro quarantottomilaseicento/00).								
Quote indivise Pag. 30	NO								



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

DATA RICHIESTA	DESCRIZIONE	DATA RICEVUTE
02 settembre 2025	Conferimento dell'incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari.	02 settembre 2025
03 settembre 2025	Giuramento per via telematica.	03 settembre 2025
03 settembre 2025	Verifica documentazione depositata tramite accesso al portale telematico.	03 settembre 2025
03 settembre 2025	Estrazione ORTOFOTO	03 settembre 2025
03 settembre 2025	Visure catastali e richiesta estratti di mappa presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali.	03 settembre 2025
03 settembre 2025	Estratto Piano di Governo del Territorio	03 settembre 2025
04 settembre 2025	Comunicazione inizio operazioni peritali tramite raccomandate A/R all'esecutato, tramite PEC al creditore procedente e intervenuto.	04 settembre 2025
04 settembre 2025	Richiesta copia atto di provenienza.	01 ottobre 2025
08 settembre 2025	Agenzia Entrate verifica locazione	02 ottobre 2025
09 settembre 2025	Richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Vaiano Cremasco Documentazione Urbanistica	13 ottobre 2025
10 settembre 2025	Richiesta dei certificati anagrafici comune di Vaiano Cremasco	12 settembre 2025
17 settembre 2025	Sopralluogo Beni esegutati	//
22 ottobre 2025	Accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali per recupero planimetria catastale di primo impianto riferita all'abitazione	04 novembre 2025
27 ottobre 2025	Redazione e deposito Attestato Prestazione Energetica	27 ottobre 2025
19 novembre 2025	Richiesta parere preventivo Sanatoria al Comune di Vaiano Cremasco	28 novembre 2025
21 novembre 2025	Ricerca comparabili	02 dicembre 2025
04 dicembre 2025	Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Lodi	04 dicembre 2025
12 dicembre 2025	Data della valutazione	//



RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione dei beni oggetto di procedura:

Dal confronto tra la documentazione in atti e quella reperita si procede alla identificazione dei beni interessati dalla procedura:

Catasto Fabbricati, in Vaiano Cremasco (CR) via Lodigiani Lelia n. 31

ALLOGGIO	data	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO DI PROVENIENZA	30/03/2004	5	414	2	A/3	1	4	//	202,45
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO ESECUTIVO	30/03/2004	5	414	2	A/3	1	4	//	202,45
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA PIGNORAMENTO	28/04/2025	5	414	2	A/3	1	4	//	202,45
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA VISURA CATASTALE	03/09/2025	5	414	2	A/3	1	4	110	202,45
ESITO		Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Diverso	Uguale
RIMESSA		Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO DI PROVENIENZA	30/03/2004	5	415	1	C/6	4	//	16	24,79
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO ESECUTIVO	30/03/2004	5	415	1	C/6	4	//	16	24,79
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA PIGNORAMENTO	28/04/2025	5	415	1	C/6	4	//	16	24,79
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA VISURA CATASTALE	03/09/2025	5	415	1	C/6	4	//	16	24,79
ESITO		Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale
LOCALE DI SGOMBERO		Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO DI PROVENIENZA	30/03/2004	5	415	2	C/2	2	//	18	14,87
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO ESECUTIVO	30/03/2004	5	415	2	C/2	2	//	18	14,87
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA PIGNORAMENTO	28/04/2025	5	415	2	C/2	2	//	18	14,78
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA VISURA CATASTALE	03/09/2025	5	415	2	C/2	2	//	18	14,87
ESITO		Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Diverso

Da quanto sopra si evidenzia che:

- per l'**alloggio** l'inserimento in tabella della superficie catastale produce ESITO "DIVERSO" in quanto nei documenti più sopra richiamati questa non è riportata;
- per il **locale di sgombero** viene prodotto ESITO "DIVERSO" in quanto nell'Atto di Pignoramento la rendita catastale indicata € 14,78 non è corretta, probabilmente per inversione dei valori in sede di battitura.

Nonostante nella tabella che precede compaia esito con dicitura "Diverso" gli elementi forniti consentono l'**univoca individuazione dei beni interessati dalla procedura.**

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Dall'atto di provenienza:

(a rogito Avv. Salvo Filippo, Notaio in Buccinasco, in data 30/03/2004 rep. 18952/7008, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi il 16/04/2004 al n. 4322 di formalità):

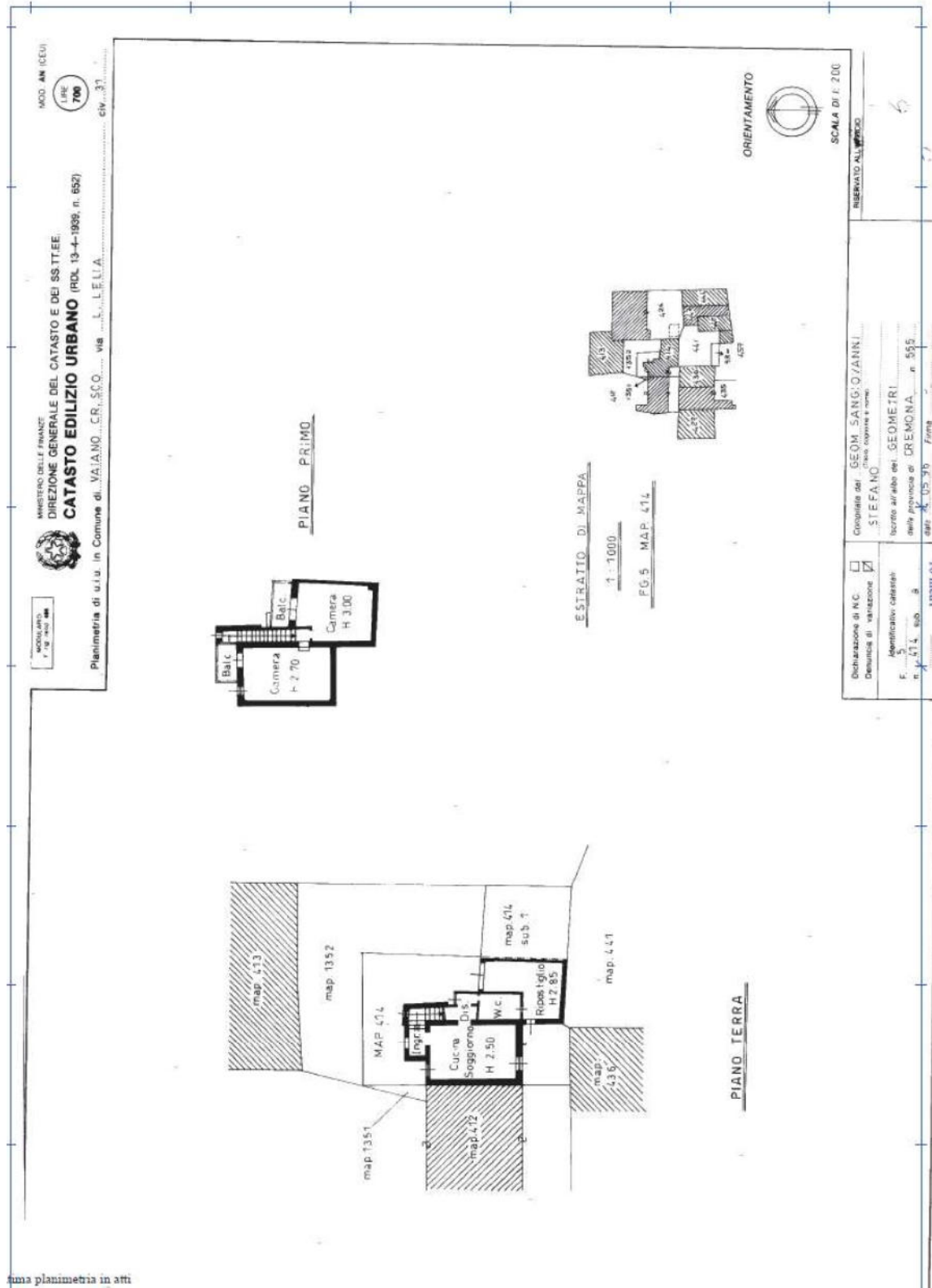
Art.1).... acquista la piena proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Vaiano Cremasco, Via Lodigiani Lelia n. 31 e precisamente:



A) **porzione di fabbricato a uso abitazione** A detta porzione di fabbricato è annessa piccola area cortilizia pertinenziale.....

..... Il tutto è censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune.....al foglio 5 (cinque), mapp. 414 (quattrocentoquattordici), sub. 2 (due), Via Lodigiani Lelia n. 31, piano T-1, categoria A/3, classe 1, vani 4, Euro 202,45.....

Confini a corpo con l'area di pertinenza da nord in senso orario: mapp. 1352; mapp. 1352 e mapp. 414 sub. 1; mappali 441 e 436; mappali 412 e 1351;



Ultima planimetria in atti BENE A) foglio 5, mapp. 414 sub. 2


B) porzione di fabbricato non abitativo dislocato su due piani così composti: il piano terra da un box a uso autorimessa privata, il piano primo da un locale di sgombero. A detta porzione di fabbricato è annessa retrostante piccola area pertinenziale adibita a cortile.

Il tutto è censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune,..... al foglio 5 (cinque), mapp. 415 (quattrocentoquindici), come segue:

- **sub. 1** (uno), Via Lodigiani Lelia n. CM, piano T, categoria C/6, classe 4, mq. 16, Euro 24,79 (il box);
- **sub. 2** (due), Via Lodigiani Lelia n. CM, piano 1, categoria C/2, classe 2, mq. 18, Euro 14,87 (il locale di sgombero).

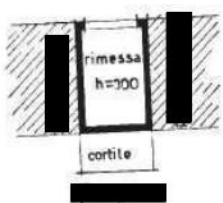
Confini a corpo con l'area di pertinenza da nord in senso orario: mapp. 390; mappali 416 e 1022; mapp. 424; mapp. 413.

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 19 APRILE 1986, N. 300)

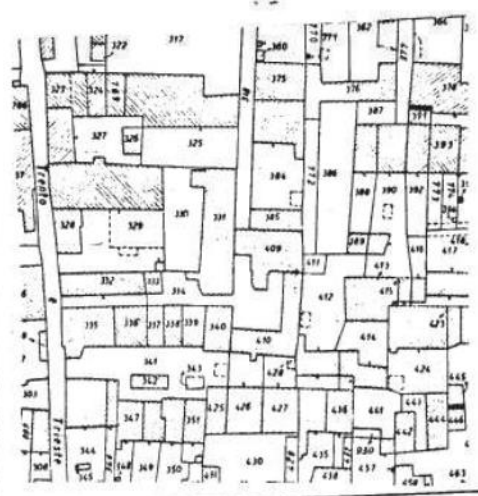
Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vaiano Cremasco Via Lodigiani Lelia
 Ditta [REDACTED] ato [REDACTED] Cremona
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di _____



PIANTA PIANO TERRA INTERNO-A

cortile

rimessa h=100



C.T.R. 1:1000 fg.5 mapp. 415

ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Completata dal _____ geom. CALZI DOMENICO Iscritto all'Albo de geometri n. 1017 della Provincia di _____ Cremona DATA _____ Firma: _____	
DATA _____ PROT. N° <u>688/SE</u> n. atti _____	Partita n. _____ Fg. 5 Mapp. 415 Sub. 1		

Ultima planimetria in atti BENE B) foglio 5, mapp. 415 sub. 1



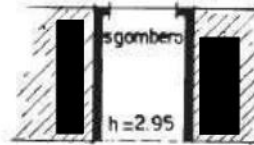
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1930, N. 450)

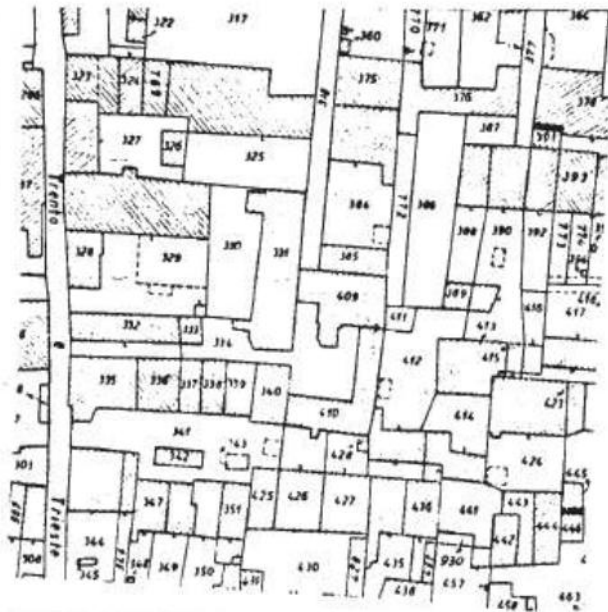
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vaiano Cremasco Via Lodigiani Lelia

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona



PIANO PRIMO INT. 2



C.T.R. 1:1000 fq.5 mapp. 415

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 11
PROT. N° 688/24
NC

Partita n.
Fq. 5
Mapp. 415
Sub. 2

Compilata dal
geom. CALZI POMENTICO
Iscritto all'Albo de geometri n. 1037
della Provincia di Cremona
DAT 23 APR 1997
Firma: [Signature]

in atti

Ultima planimetria in atti BENE B) foglio 5, mapp. 415 sub. 2

Dalla visura attuale per immobile:

Identificativi porzione A)

- **Fg. 5, mappale 414 sub. 2, categ. A/3** cl. 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 110 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 104 mq., Rendita 202,45 €, via LODIGIANI LELIA n. 31 Piano T – 1.

Cronistoria Catastale porzione A):

Causali di aggiornamento ed annotazioni

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- VARIAZIONE del 17/05/1996 in atti dal 28/02/1997 DIV. DISTRIB. SPAZI INT. RISTRUTT. (n. 6506.1/1996);
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/05/1996, prot. n. 6506.

Identificativi porzione B)

- **Fg. 5, mappale 415 sub. 1, categ. C/6**, cl. 4, consistenza 16 mq, Rendita 24,79 €, via LODIGIANI LELIA n. CM Piano T.

Cronistoria Catastale porzione B):

Causali di aggiornamento ed annotazioni

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/06/1987 in atti dal 04/09/1990 (n. 688/1987);
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/06/1987, prot. n. 688;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/05/1992 in atti dal 09/08/1993 COMPRAVENDITA (n. 4003.1/1992).

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

- **Fg. 5, mappale 415 sub. 2, categ. C/2**, cl. 2, consistenza 18 mq, Rendita 14,87 €, via LODIGIANI LELIA n. CM Piano 1.

Cronistoria Catastale porzione B):

Causali di aggiornamento ed annotazioni

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/06/1987 in atti dal 04/09/1990 (n. 688/1987);
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/06/1987, prot. n. 688;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/05/1992 in atti dal 09/08/1993 COMPRAVENDITA (n. 4003.1/1992).

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi



IDENTIFICAZIONE ATTUALE – CORRISPONDENZA DATI IN ATTO DI PIGNORAMENTO

Regolare corrispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Gli elementi forniti consentono l'univoca individuazione del bene.

Si richiama quanto già indicato in precedenza.

STATO DI POSSESSO

All'esecutato la piena proprietà dei beni interessati dalla procedura è pervenuta in forza di:

- Atto del 30/03/2004 Pubblico ufficiale SALVO FILIPPO Sede BUCCINASCO (MI) Repertorio n. 18952 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4322.1/2004 Reparto PI di LODI in atti dal 19/04/2004.

Da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratto di affitto registrato interessante i beni pignorati, la stessa con nota del 02/10/2025 attesta che **l'esecutato non è soggetto dante causa** partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili pignorati.

Le unità immobiliari, alla data del sopralluogo, risultano nella disponibilità del debitore esecutato e sono libere da persone ma non da cose, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata.

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari interessate dal procedimento sono poste in Comune di Vaiano Cremasco, via Lodigiani Lelia n. 31, all'interno del centro abitato, distano circa 300 metri dal palazzo comunale e nelle vicinanze di tutti i servizi sia pubblici che privati.

Dall'atto di provenienza sono così composte:

A) porzione di fabbricato a uso abitazione dislocato su due piani collegati tra loro mediante scala interna e così composti:

il piano terra da un locale oltre accessori, il piano primo da due locali. A detta porzione di fabbricato è annessa piccola area cortilizia pertinenziale;

B) porzione di fabbricato non abitativo dislocato su due piani così composti: il piano terra da un box a uso autorimessa privata, il piano primo da un locale di sgombero. A detta porzione di fabbricato è annessa retrostante piccola area pertinenziale adibita a cortile.

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze degli immobili in oggetto, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dei fabbricati di cui rispettivamente fanno parte, individuate dall'art.1117 c.c. e dai titoli di provenienza.

Si precisa che le unità immobiliari in oggetto non sono collegate in modo diretto alla via pubblica, ma ad esse **si accede** attraverso aree cortilizie di altra proprietà gravate da servitù passive di transito. I cortili e il ripostiglio sono a loro volta gravati da servitù passiva di transito pedonale a favore di proprietà confinanti. L'acquirente



dichiara di accettare e si obbliga a osservare per sé, aventi causa e successori i titoli di provenienza, in tutte le disposizioni obbligatorie e reali relative a quanto in oggetto.

Per ogni bene ai Fabbricati:

BENE A)



Viste esterne alloggio BENE A)

al momento del sopralluogo l'alloggio è costituito:
al piano terra



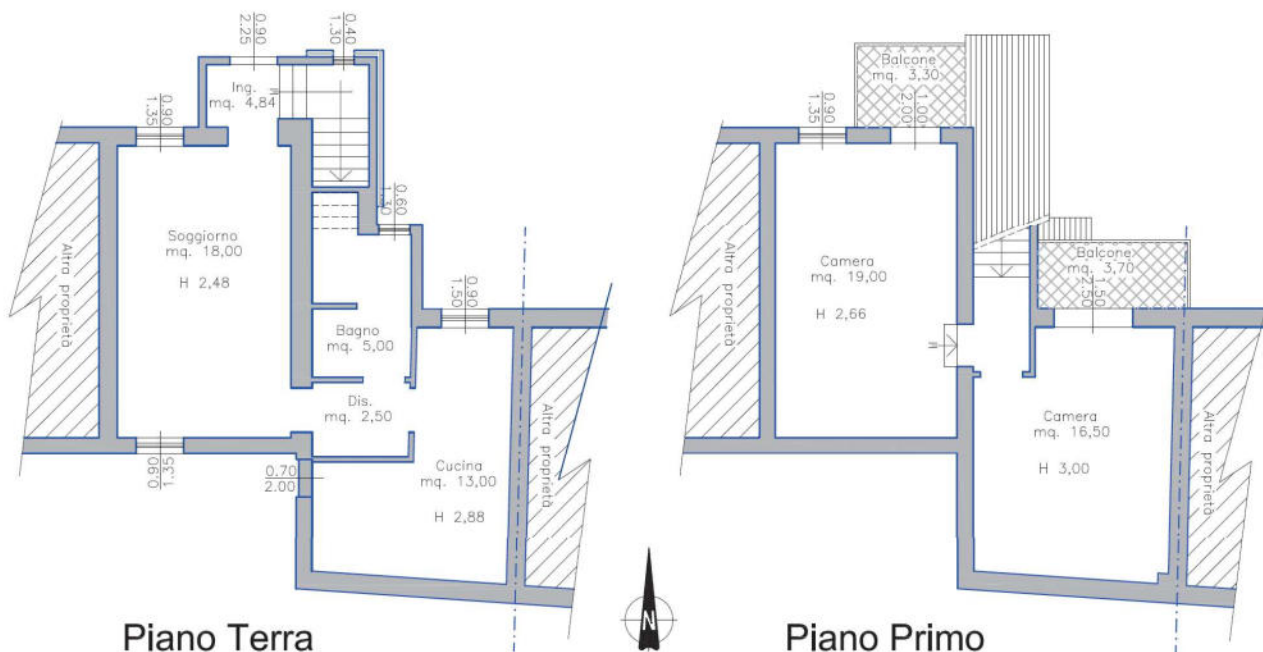
- ingresso;
- soggiorno con altezza di metri 2,48;
- disimpegno;
- bagno;
- cucina con altezza di metri 2,88;

al piano primo

- pianerottolo vano scale;
- camera con altezza di metri 2,66 e balcone;
- camera con altezza di metri 3,00 e balcone.

La consistenza della unità abitativa è la seguente:

- abitazione della superficie lorda di mq. 104,00 circa;
- balconi al piano primo della superficie lorda di mq. 6,50 circa.



Catasto Fabbricati foglio 5 Part. 414 Sub. 2 Piano Terra e Primo

Stato rilevato bene A)

Le strutture portanti sono realizzate con muratura in laterizio.

I solai interpiano sono in laterocemento e le pareti interne sono intonacate.

I pavimenti dei locali sono in ceramica.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La porta di accesso all'alloggio è in legno con vetro singolo.

Le finestre sono in legno con vetro singolo e solo alcune protette da elementi oscuranti costituiti da avvolgibili.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a gas metano collocata nel disimpegno al piano terra.

I caloriferi sono in alluminio.

La produzione di acqua calda sanitaria è erogata tramite la medesima caldaia.

Questo è dotato anche di impianto elettrico e televisivo.





Vista su ingresso – vano scala



Vista locale soggiorno



Caldia in disimpegno piano terra



Vista locale bagno piano terra



Vista locale bagno piano terra





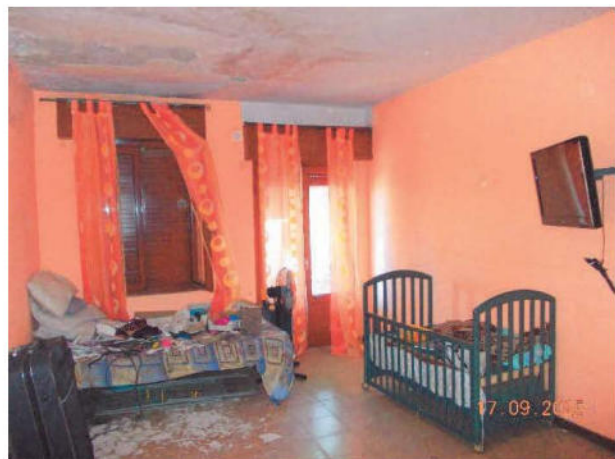
Vista vano scala



Vista ingresso camera matrimoniale
e accesso al relativo balcone



Vista camera matrimoniale



Vista seconda camera e accesso al relativo balcone



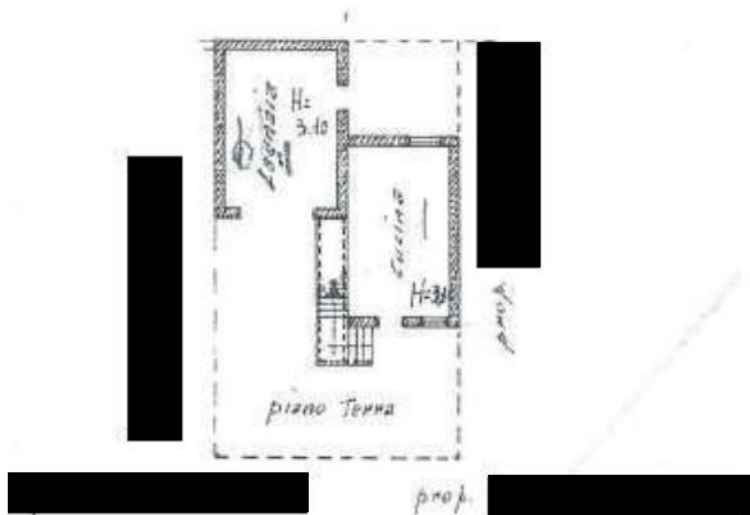
Vista area retrostante l'abitazione



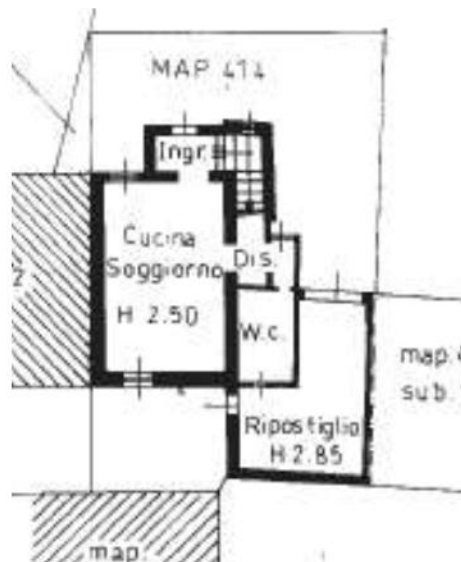
Vista della porta murata per l'accesso all'area in proprietà



Si evidenzia che l'apertura presente nel locale legnaia, destinazione d'uso riportata nella scheda catastale datata 09/06/1967, che permetteva di accedere all'area retrostante l'ambiente chiamato cucina, o dal locale ripostiglio, riportata nella scheda catastale datata 17/05/1996, è stata murata presumibilmente durante i lavori edili operati per la realizzazione della attuale conformazione dei locali al piano terra (vedasi planimetria a pagina 16). È stato possibile accedere al cortile retrostante l'abitazione passando attraverso la proprietà di terzi, grazie alla loro disponibilità.



Estratto scheda catastale primo impianto al 09/06/1967



Estratto scheda catastale agli atti al 17/05/1996

BENE B)

B) porzione di fabbricato non abitativo dislocato su due piani così composti: il piano terra da un box a uso autorimessa privata, il piano primo da un locale di sgombero. A detta porzione di fabbricato è annessa retrostante piccola area pertinenziale adibita a cortile.



Vista fronte nord autorimessa e locale sgombero al P.1°

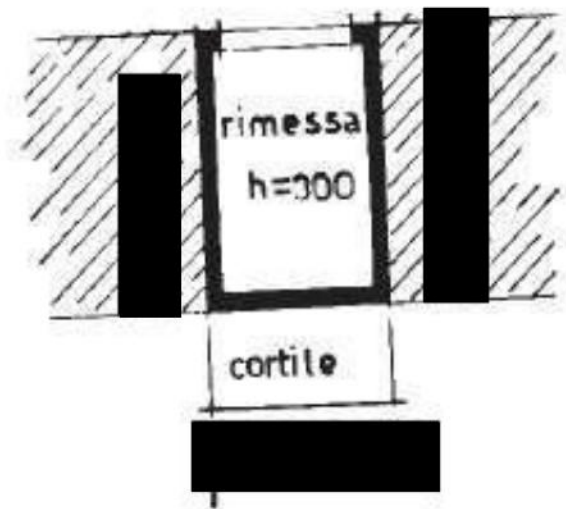


Vista interno autorimessa

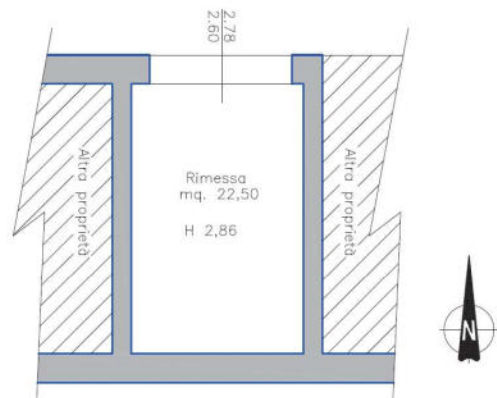


L'autorimessa è costituita da unico locale dotato di ampia apertura chiusa con serramento metallico, pavimento in battuto di calcestruzzo, pareti intonacate e soffitto ricoperto da elementi in Polistirolo.

Si evidenzia che non si è potuto accedere all'area retrostante evidenziata in atto e nella scheda catastale ultima planimetria in atti datata 05/06/1987.



Estratto ultima planimetria in atti



Piano Terra

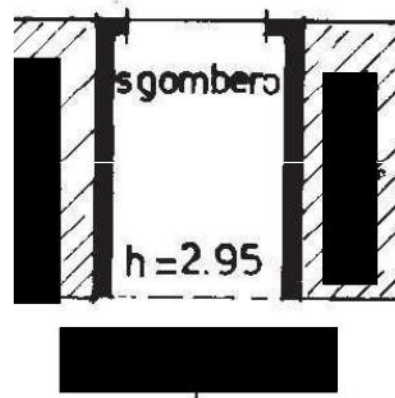
Planimetria autorimessa

Al locale di sgombero posto al piano primo e soprastante all'autorimessa non si è potuto accedere in quanto mancava una scala che permettesse l'accesso in sicurezza.

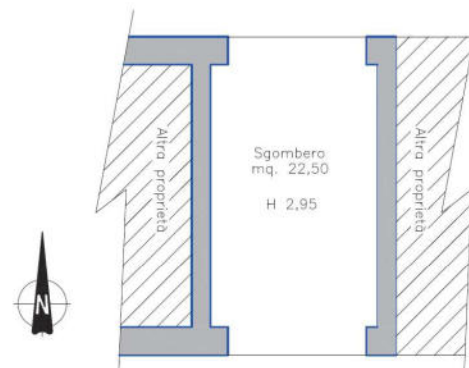
Tuttavia da quanto si è potuto rilevare la copertura è costituita da grossa e piccola orditura in legno con soprastante manto di coppi in laterizio, necessita di intervento manutentivo.



Vista locale sgombero al P.1°



Estratto ultima planimetria in atti



Piano Primo

Planimetria locale sgombero al P.1°



Lo stato di manutenzione e conservazione:

- dell'alloggio si può definire complessivamente, sia per quanto riguarda gli esterni che gli interni, SCARSO;
- della rimessa si può definire complessivamente, sia per quanto riguarda gli esterni che gli interni, SCARSO;
- del locale di sgombero si può definire complessivamente, sia per quanto riguarda gli esterni che gli interni, SCARSO.

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

dalla lettura dell'atto di provenienza (datato 30/03/2004) si rileva che le opere di edificazione delle unità immobiliari in oggetto e dei fabbricati di cui sono parte furono iniziate in data anteriore al primo settembre 1967 e nel corso degli anni gli stessi immobili non hanno subito modifiche suscettibili di licenza edilizia, concessione a edificare, concessione in sanatoria, permesso di costruire o denuncia di inizio attività e sono immobili perfettamente conformi alle norme urbanistiche vigenti.

In realtà nella ricerca catastale si è riscontrato:

- per l'abitazione una scheda di primo impianto datata 09/06/1967, una successiva scheda datata 17/05/1996 e il rilevato è diverso da quanto rappresentato nelle schede rinvenute;
- per l'autorimessa una scheda datata 05/06/1987;
- per il locale sgombero una scheda datata 05/06/1987.

Da ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune non sono state rintracciate pratiche edilizie intestate né al soggetto esecutato e nemmeno ai soggetti elencati nel certificato catastale storico.

CONTESTO URBANO: la rimessa e il locale sgombero sono posti all'interno di un primo ampio cortile frazionato in numerose proprietà mentre l'alloggio è posto all'interno di un ulteriore cortile chiuso e condiviso con altre proprietà, il tutto non costituito in condominio.

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente gli immobili sono ricompresi nel Nucleo di Antica Formazione (Art. 76) del PIANO DELLE REGOLE Elaborato n.° I.10. e per gli interventi consentiti si rimanda agli elaborati che compongono il Piano di Governo del Territorio Vigente.

REGOLARITA' CATASTALE: per l'abitazione NO, mentre per la rimessa e il locale sgombero SI – si rimanda la trattazione ad apposito §

REGOLARITA' URBANISTICA: per l'abitazione NO, mentre per la rimessa e il locale sgombero SI – si rimanda la trattazione ad apposito §

REGOLARITA' EDILIZIA: per l'abitazione NO, mentre per la rimessa e il locale sgombero SI – si rimanda la trattazione ad apposito §

ACCESSO ai beni A) e B):

Per estratto dall'atto di provenienza citato, all'Art. 2:

*“Si precisa che le unità immobiliari in oggetto non sono collegate in modo diretto alla via pubblica, ma ad esse **si accede** attraverso aree cortilizie di altra proprietà gravate da servitù passive di transito. I cortili e il ripostiglio sono a loro volta gravati da servitù passiva di transito pedonale a favore di proprietà confinanti. L'acquirente dichiara di accettare e si obbliga a osservare per sé, aventi causa e successori i titoli di provenienza, in tutte le disposizioni obbligatorie e reali relative a quanto in oggetto.*



CDU:

non si rende necessario per la piccola area cortilizia pertinenziale annessa al fabbricato la richiesta e quindi l'allegazione del CDU in quanto di estensione inferiore ai mq. 5.000.

REGOLARITA' CATASTALE

Relativamente ai beni oggetto di valutazione, dalla sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto, non sono visibili discrepanze.



Estratto Ortofoto dei beni eseguiti al mappale 414 e 415



Tuttavia, le eventuali inesattezze visibili nella sovrapposizione derivano dalle alterazioni e distorsioni proprie in fase di generazione sia della mappa catastale che dell'ortofoto, quindi non si evidenziano situazioni od elementi da segnalare.

Non sono stati effettuati rilievi topografici.

Recuperate sia telematicamente che mediante accesso diretto presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa, le visure storiche, le schede catastali e a seguito del sopralluogo si è riscontrato:

- lo stato rilevato dell'abitazione, confrontato con l'ultima scheda catastale (variazione del 17/05/1996), non corrisponde allo stato attuale pertanto vi è **difformità** dei luoghi con la documentazione catastale;
- le schede riferite alla rimessa (data di presentazione 05/06/1987, prot. n. 688) e al locale di sgombero (data di presentazione 05/06/1987, prot. n. 688) corrispondono con la situazione rilevata sul posto pertanto vi è **conformità** dei luoghi con la documentazione catastale.

Considerata la facoltà posta in capo all'aggiudicatario di eventualmente sanare le difformità urbanistiche o di optare per la rimessa in pristino non sono state effettuate dall'esperto pratiche catastali di regolarizzazione.



REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Gli immobili oggetto di valutazione sono classificati dal P.G.T. vigente in zona Nucleo di Antica Formazione (Art. 76) del PIANO DELLE REGOLE Elaborato n.° I.10. e per gli interventi consentiti si rimanda agli elaborati che lo compongono.



Comune di VAIANO CREMASCO
Provincia di Cremona

P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE GENERALE

PIANO DELLE REGOLE

Elab. n°: **I.1** "CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE"

Scala: 1 / 5000

Adozione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Approvazione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Publicazione: B.U.R.L. n. _____ del _____, Serie _____

Il Vice Sindaco Reggente Sig. Graziano Baldassarre

Il Segretario Comunale Dott. Giovanni Clemente

Il Responsabile del Procedimento Geom. Cristina Lameri

Redattore a cura di:
Dott. Arch. CAMILLO CUGINI
Via Porzi n. 24, Crema (CR)
Tel./Fax 0373 250089
mail: architetto.cugini@gmail.com

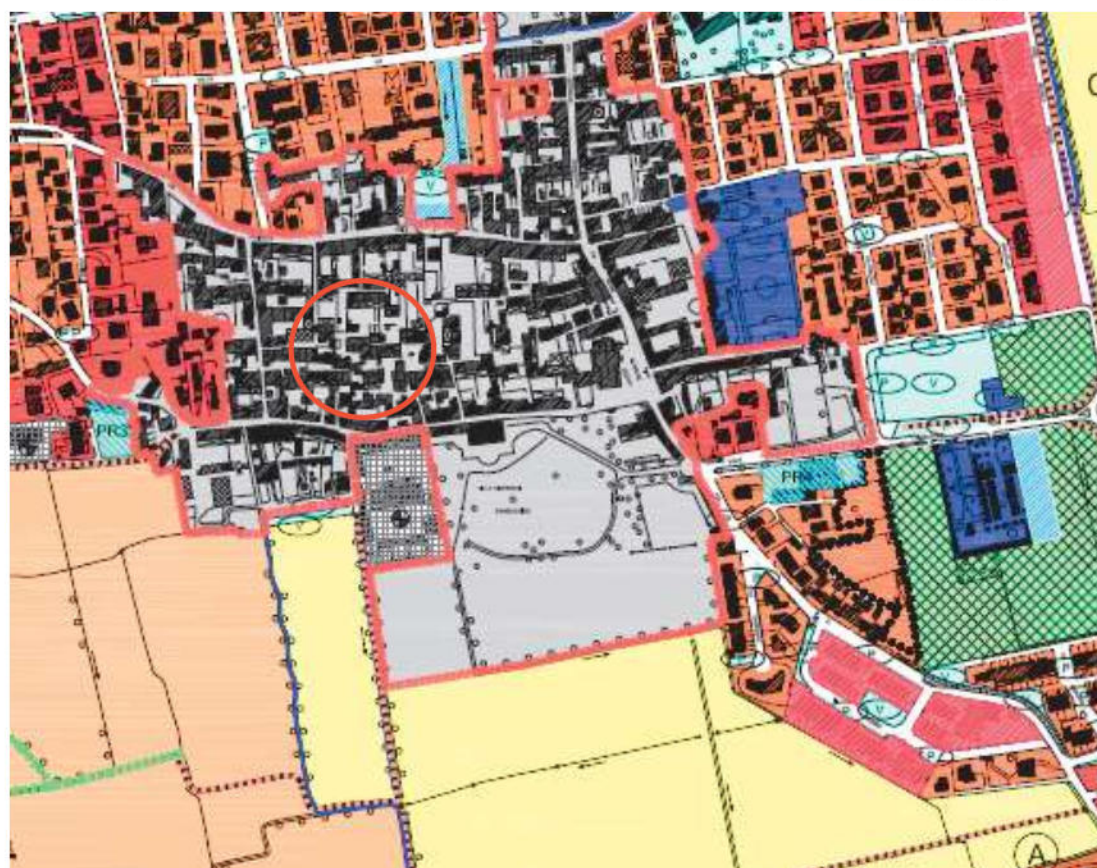
Collaboratori:
Dott. Andrea Gerola
Geom. Marco Panelli
Geom. Luca Delli Paoli

LEGENDA :

TESSUTO STORICO	AMBITI AGRICOLI
 Nucleo di Antica Formazione (art. 76)	 Ambito Agricolo di Valenza Paesistica (art. 101)
 CITTA' CONSOLIDATA	 Ambito Agricolo a Vocazione Produttiva (art. 102)
 Ambito Residenziale Intensivo (art. 83)	 Ambito Agricolo Perurbano di Funzione Ecologica (art. 103)
 Ambito Intensivo a Volumetria Controllata (art. 83 c.10)	 Edifici e Complessi Edilizi in Ambito Agricolo (art. 104)
 Ambito Residenziale Estensivo (art. 84)	A Edificio o Complesso Agricolo
 Edifici di Matrice Rurale in Ambito Consolidato (art. 86)	B Edificio o Complesso Agricolo con Attività Zootecnica
 Ambito Artigianale Industriale (art. 88)	C Edificio o Complesso Esclusivamente Residenziale
 Ambiti Produttivi Misti (art. 89)	E Altro
 Ambito della Produzione con Carezza di Sottoservizi (art. 87)	 CITTA' IN TRASFORMAZIONE
 Ambito Commerciale (art. 90)	 Ambiti di Trasformazione (art. 105)
 Ambiti soggetti a Piani Attuativi Vigenti (PAV) (art. 83)	 PR1 Ambiti di Riqualificazione (art. 106)
 CITTA' DEI SERVIZI	 AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE
 Ambito per Servizi di Interesse Pubblico Esistenti (art. 91)	 Ambiti Interni alla Fascia di Rispetto Cimiteriale (art. 110)
I Attrezzatura Scolastica (art. 46)	 AMBITI DELLA NATURALITA'
P Parcheggio (art. 50)	 Ambiti di Particolare Rilevanza Ambientale (art. 107)
S Attrezzatura Sportiva (art. 49)	 Ambito delle Acque Superficiali (art. 108)
V Verde Atrezzato (art. 48)	 Beni di Interesse Paesaggistico Ambiente - Canale Vascchelli (art. 116)
 Ambito per Servizi di Interesse Pubblico in Previsione (art. 92)	 Beni di Interesse Paesaggistico Ambiente - Bosco (art. 116)
 Ambito per Servizi di Interesse Collettivo (art. 93)	 Zone Umide (art. 119)
 Attrezzatura Religiosa (art. 52)	 CONFINI
 Attrezzatura per la Collettività (art. 56)	 Confine Comunale



Febbraio 2018



Estratto tavola I.1

edifici eseguiti



Dalla lettura dell'atto di provenienza più volte citato, all'Art. 3, si rileva che:

- le opere di edificazione delle unità immobiliari in oggetto e dei fabbricati di cui sono parte furono iniziate in data anteriore al primo settembre 1967;
- nel corso degli anni gli stessi immobili non hanno subito modifiche suscettibili di licenza edilizia, concessione a edificare, concessione in sanatoria, permesso di costruire o denuncia di inizio attività e sono immobili perfettamente conformi alle norme urbanistiche vigenti.

Con richiesta di verifica dei titoli urbanistici riferita ai beni oggetto di procedura, estesa sia al nominativo del soggetto esecutato e sia ai nominativi dei precedenti proprietari rilevabili dalla visura storica, effettuata il 6 ottobre 2025 all'Ufficio Tecnico del Comune di Vaiano Cremasco, questi rispondeva in data 13 ottobre, **che agli atti del comune non esistono pratiche inerenti la V.s. richiesta.**

Conseguentemente ai rilevamenti effettuati, confrontati con le schede catastali si rileva che:

- l'abitazione **nello stato rilevato è difforme** sia dalla scheda di primo impianto datata 09/06/1967, che dalla successiva scheda datata 17/05/1996;
- la rimessa e il locale sgombero **risultano conformi alle schede** datate 05/06/1987.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Considerato che l'ufficio tecnico del comune ha risposto "**che agli atti del comune non esistono pratiche inerenti la V.s. richiesta.**" in assenza di titoli urbanistici, ha proceduto al confronto tra lo stato rilevato, l'ultima planimetria catastale agli atti e la planimetria catastale di primo impianto.

Dal confronto è emerso che:

- l'abitazione, censita al mappale 414 sub. 2, nello stato attuale è diversa sia da quanto risulta nell'ultima planimetria catastale agli atti, che nella planimetria catastale di primo impianto;
- la rimessa, censita al mappale 415 sub. 1 e il locale sgombero, censito al mappale 415 sub. 2, nello stato attuale corrispondono a quanto rilevabile nell'ultima planimetria catastale agli atti.

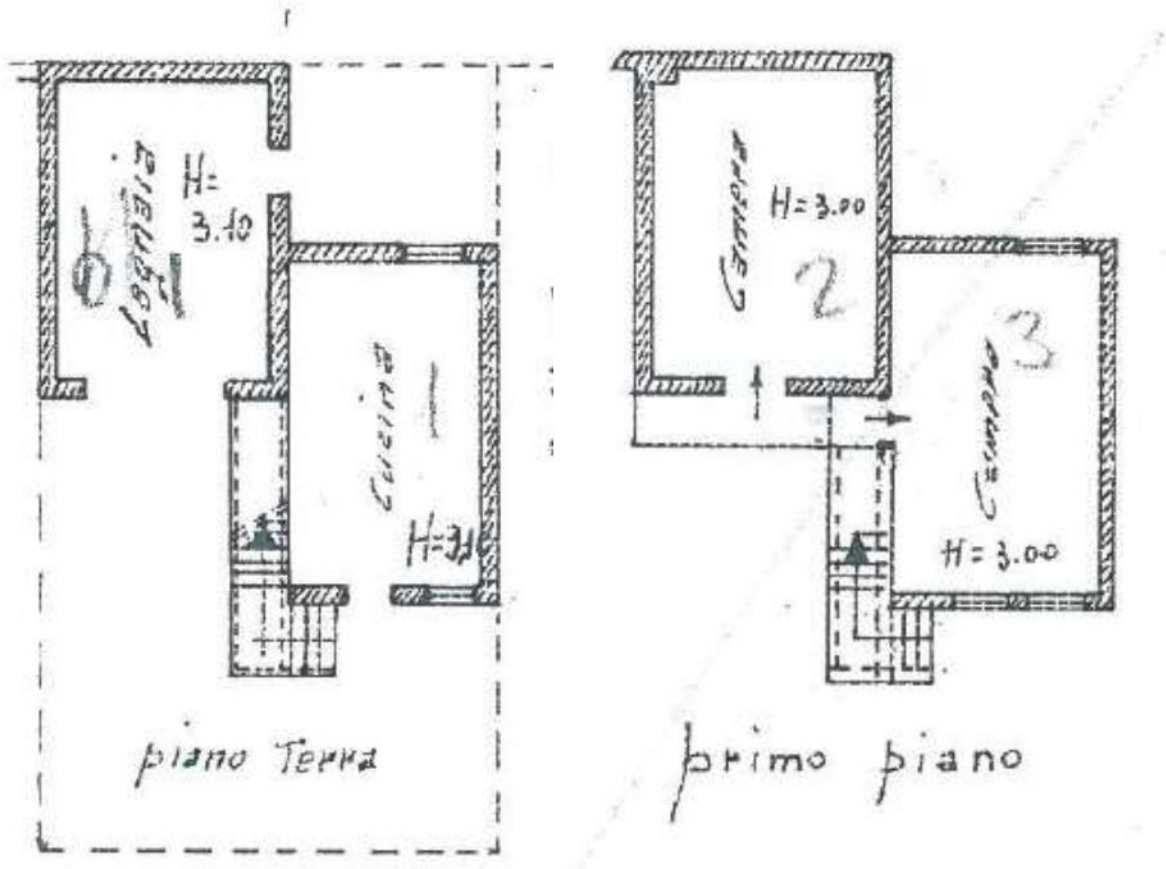
L'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo del D.P.R. 380, stabilisce che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

Pertanto si è proceduto al recupero della scheda catastale di primo impianto dell'abitazione.

Dalla disamina dei documenti recuperati si rilevano tre situazioni:

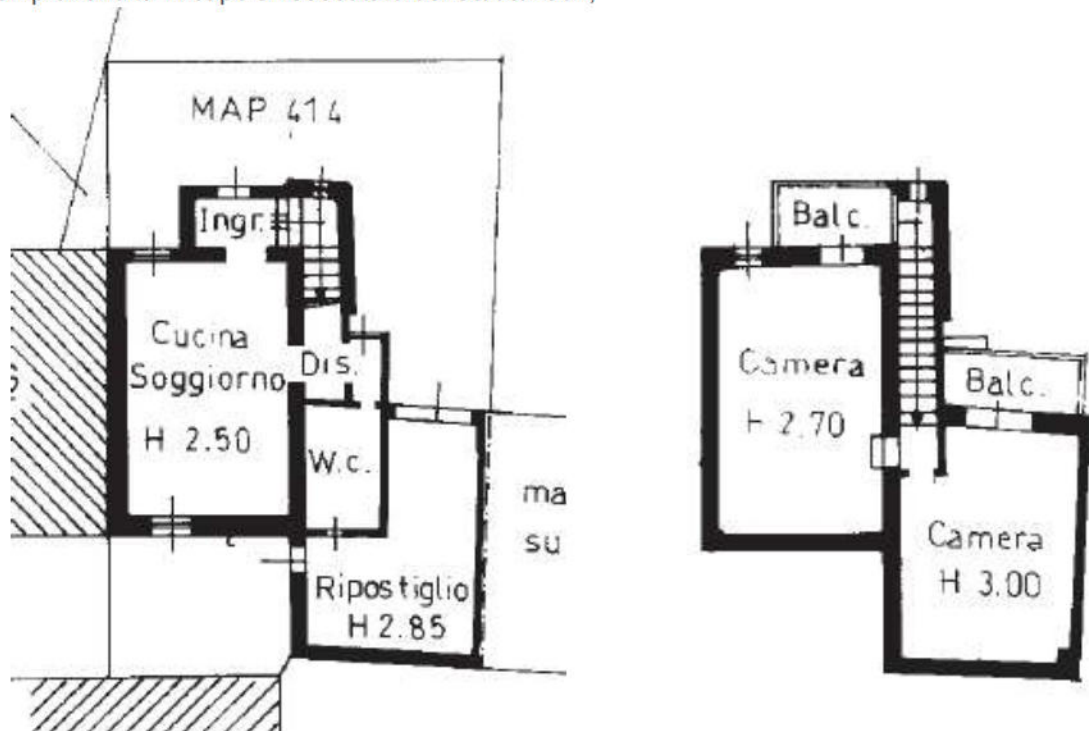
1. planimetria catastale di primo impianto datata 09/06/1967;





Estratto planimetria catastale di primo impianto

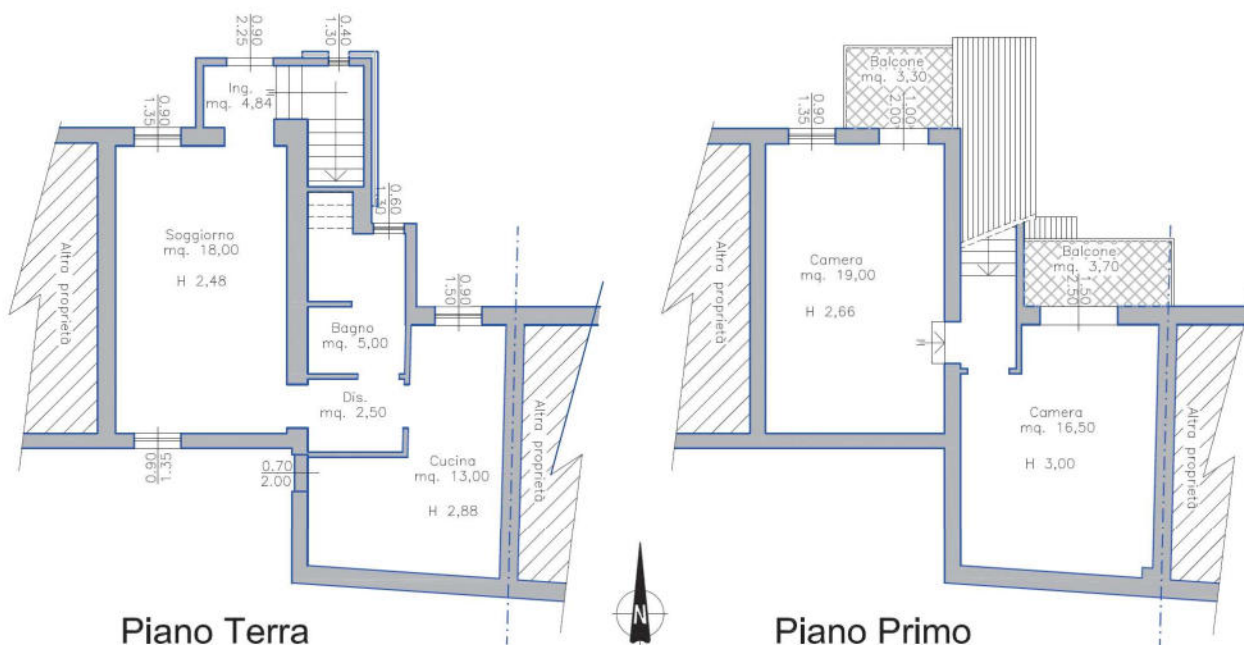
2. successiva ed ultima planimetria catastale in atti depositata il 17/05/1996, richiamata nell'atto di compravendita in capo all'esecutato del 30/03/2004;



Estratto ultima planimetria catastale agli atti depositata il 17/05/1996



3. stato attuale rilevato il 17/09/2025 a sua volta diverso dall'ultima planimetria catastale in atti.



Catasto Fabbricati foglio 5 Part. 414 Sub. 2 Piano Terra e Primo

Stato attuale rilevato

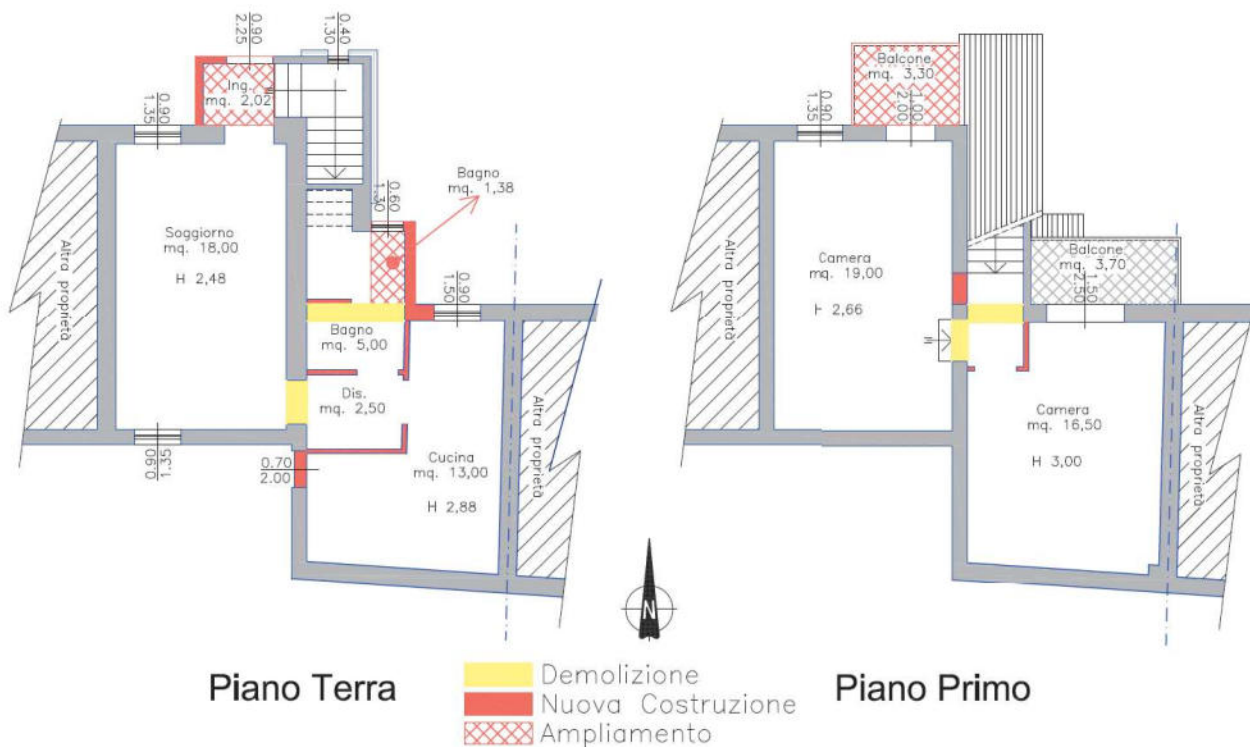
In data 17 novembre ha richiesto parere preventivo all'ufficio tecnico del comune circa la possibilità di sanare la situazione esistente e il relativo calcolo della sanzione, ma questi non ha fornito elementi utili alla definizione della pratica.

Nel sito del comune di Vaiano Cremasco non sono disponibili gli strumenti attuativi o la documentazione urbanistica vigente nelle varie epoche e quindi applicabili nelle date dalle planimetrie catastali (1967-1996).

In assenza di quanto sopra e ponendo come **stato legittimo** la planimetria catastale di primo impianto si può rilevare, indipendentemente dalle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi nelle varie epoche, che la situazione attuale contrasta con le previsioni dei regolamenti di igiene, sia dell'epoca che odierna:

1. al piano terra, la ex legnaia ora cucina non soddisfa i Rapporti Aero Illuminanti, in quanto sono minori di 1/8 come prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene;
2. al piano terra, la ex cucina ora soggiorno ha una altezza interna non corretta per essere considerata abitabile, altezza attuale cm. 248 contro i cm. 270 prescritti dal Regolamento Locale d'Igiene;
3. al piano primo, la prima camera ha una altezza interna non corretta per essere considerata abitabile, altezza attuale cm. 266 contro i cm. 270 prescritti dal Regolamento Locale d'Igiene.

Da quanto sopra emerge che lo stato attuale non si soddisfa il requisito della doppia conformità alla disciplina edilizia vigente, sia al momento della realizzazione degli interventi che al momento della presentazione della domanda di sanatoria, come richiesto dall'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 pertanto si dovrà procedere **alla rimessa in pristino dell'abitazione**.



COMPARATO scheda primo impianto – scheda attuale - stato rilevato

Considerato che l'abitazione richiede comunque un intervento di ristrutturazione dovuto al suo stato attuale, compresa la rimozione degli ampliamenti indicati nello stato comparato, si stima un costo di rimessa in pristino di circa Euro 8.000/00 (euro Ottomila/00).

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Verificato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali, non si rilevano pesi derivanti da censo o livello nel ventennio antecedente il pignoramento, salvo diritti non trascritti o altre situazioni non presenti nei registri pubblici.

Relativamente all'Usi Civici, attraverso il collegamento al Link: [Usi civici in Lombardia](#) si è potuto rilevare che i mappali oggetto di procedura non sono gravati da Demanio Civico.

SPESE CONDOMINIALI

Da informazioni raccolte presso i confinanti trattasi di beni che non sono parte di Condominio amministrato pertanto non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



PRESENZA DI RIFIUTI

Al momento del sopralluogo all'interno dei beni oggetto di valutazione, come documentato dalle fotografie a corredo, sono presenti mobili e suppellettili di vario genere ma non si è riscontrata la presenza di rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, accantonati e visibili.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica effettuata presso il Portale del CENED – ARIA Spa, il 23/10/2025, è risultato che:

- per il **mappale 414 sub 2 del foglio 5**, NON è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica pertanto si è provveduto a predisporre la attestazione di prestazione energetica, che viene allegata nel fascicolo cartaceo debitamente sottoscritta con i seguenti risultati:

APE Registrato il 27/10/2025

Codice identificativo: 1911100006325

Valido sino al 27/10/2035

Classe Energetica: G

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: EP gl, nren 493.39 kWh/m²a.

- per il **mappale 415 sub 1 e 2 del foglio 5** (rimessa e locale sgombero) per la loro destinazione d'uso non sono soggetti ad APE.

VALORE

VALORE DI MERCATO

Per la valutazione si applicano gli standard internazionali IVS ed europei EVS, nonché del codice di valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa. Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto (MCA) che si fonda sui valori di vendita dichiarati in recenti atti notarili, riferiti ad immobili appartenenti al medesimo segmento edilizio (comparabili) rispetto a quello esecutato (subject).

Principali elementi utilizzati per la stima sono:

- Atti notarili di vendita di alloggi;
- planimetrie catastali allegate ai succitati atti di vendita;
- rilievo del bene esecutato;
- accertamento delle condizioni esterne dei comparabili.

Altri parametri considerati sono:

- gli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
- ubicazione nel contesto comunale;
- stato di manutenzione;
- ogni altro fattore positivo o negativo che possa influenzare la stima.

Valutate la consistenza, tenuto conto dell'ubicazione e delle infrastrutture comunali, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura, dell'epoca di costruzione,



dello stato e qualità degli impianti tecnologici, delle potenzialità commerciali e dell'effettivo diritto di proprietà, si procede alla stima del valore di mercato attraverso il metodo indicato.

Il Valore è riferito al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino e degli eventuali residui condominiali.

Gli immobili oggetto di valutazione sono classificati dal P.G.T. in zona Nucleo di Antica Formazione (Art. 76) del PIANO DELLE REGOLE Elaborato n.° I.10.

Dall'analisi del segmento di mercato si è riscontrato che, nella zona dove sono ubicati gli immobili, sono stati effettuati trasferimenti immobiliari riferiti a beni della medesima tipologia.

Quindi nella ricerca estesa all'arco temporale di due anni, sono stati reperiti i seguenti atti notarili, utilizzati come comparabili:

1. Atto a firma del Notaio MAURO BOSCHIROLI Sede CREMA (CR) Repertorio n.11061, Raccolta n. 9168;
2. Atto a firma del Notaio VERA TAGLIAFERRI Sede CREMA (CR) Repertorio n. 18859, Raccolta n. 13410.

Ai fini del presente rapporto di valutazione, le consistenze metriche sono reperite dalle misure effettuate durante i sopralluoghi e/o dalle planimetrie catastali, con determinazione sia della superficie esterna lorda (SEL) che delle superfici commerciali, in base ai rapporti mercantili in seguito elencati:

TABELLA CALCOLO SUPERFICI				
	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Raggiuagliata
ALLOGGIO Foglio 5 Part. 414 Sub 2	Alloggio P. Primo	57,00	1,00	57,00
	Alloggio P. Primo	47,00	1,00	47,00
	Balcone	3,50	0,25	0,88
	Balcone	3,00	0,25	0,75
		110,50		105,63
AUTORIMESSA Foglio 5 Part. 415 Sub 1	Autorimessa	22,50	0,50	11,25
		22,50		11,25
SGOMBERO Foglio 5 Part. 415 Sub 2	Locale Sgombero	22,50	0,25	5,63
		22,50		5,63
		155,50		122,50

Considerata la superficie commerciale degli immobili, ed effettuate le opportune ricerche di mercato secondo quanto già descritto in precedenza, si calcola il più probabile valore ordinario di mercato degli stessi, allo stato in cui di fatto si trovano e alla data di stesura della presente relazione.

<u>Determinazione del valore di mercato alla data di perizia</u>		
Superficie Raggiuagliata	mq.	122,50
Valore di mercato (da MCA) al mq.	€	506
Più probabile valore di mercato (arrotondato)	€	62.000



VALORE IN VENDITA FORZATA

Al fine di determinare il valore in vendita forzata, viene opportunamente praticata una riduzione del valore di mercato, causa l'assenza della garanzia per vizi ed altri fattori riguardanti il bene venduto con tale procedura. Nel deprezzamento si tiene conto delle situazioni presenti al momento della stima fra la vendita al libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.

Queste situazioni, in via indicativa e non esaustiva, si individuano a seguire:

- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancati redditi decorrenti dall'aggiudicazione/pagamento e fino alla disponibilità del bene;
- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene;
- dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne e degrado estetico) che potrebbero intervenire o presentarsi fra la data della valutazione e quella di aggiudicazione;
- mancanza di garanzie per vizi e mancanza di garanzia postuma sulla qualità del bene venduto;
- certezza dei costi per l'eventuale regolarizzazione urbanistica/catastale.

Pertanto, le considerazioni sopra elencate portano ad una riduzione stimata di circa il **10%** il valore di mercato determinato.

Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto (MCA) che si fonda sui concetti in precedenza esposti.

Valutate la consistenza, tenuto conto dell'ubicazione e delle infrastrutture comunali, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, dell'epoca di costruzione, delle potenzialità commerciali dei comparabili già indicati in precedenza, si procede alla stima del valore di mercato e applicando la decurtazione in precedenza esposta al fine di determinare il valore per la vendita forzata (valori arrotondati).

Determinazione del valore di Vendita Forzata			
Più probabile valore di mercato		€	62.000
Deduzioni:			
Oneri per rimessa in pristino		€	-8.000
Riduzione Valore per vendita forzata	-10%	€	-5.400
Valore di mercato al netto deduzioni		€	48.600

Il valore stimato per la vendita forzata della proprietà si può quindi riassumere in arrotondati

€ 48.600/00 (euro Quaratottomilaseicento/00).

QUOTE INDIVISE

Dall'atto di provenienza si rileva che l'esecutato ha acquistato la piena proprietà delle unità immobiliari staggite, vedasi atto di provenienza più volte citato.

Pertanto, non sussistono le difficoltà eventualmente derivanti dalla vendita di quote indivise.



COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Dall'atto di provenienza si rileva che l'esecutato alla data di acquisto dei beni interessati dalla procedura (30/03/2004) ha dichiarato di essere celibe, vedasi atto di provenienza più volte citato.

Dall'ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO, rilasciato dall'Ufficiale di stato civile del comune di Vaiano Cremasco in data 11/09/2025, si rileva che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 01/01/2011.

Pertanto trattasi di bene personale in carico all'esecutato.

FORMAZIONE DI LOTTI

La proprietà è pignorata per intero 1/1.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono costituite da:

- porzione di fabbricato a uso abitazione dislocato su due piani collegati tra loro mediante scala interna e a detta porzione di fabbricato è annessa piccola area cortilizia pertinenziale;
- porzione di fabbricato non abitativo dislocato su due piani composto al piano terra da un box a uso autorimessa privata e il piano primo da un locale di sgombero, con annessa retrostante piccola area pertinenziale adibita a cortile

Come rilevabile dal titolo di provenienza, nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze degli immobili in oggetto, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dei fabbricati di cui rispettivamente fanno parte, individuate dall'art.1117 c.c. e dai titoli di provenienza.

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da tre unità immobiliari distinte e già individuate catastalmente, oltre a parti comuni.

Per la natura dei beni, esperienza personale e per informazioni raccolte in zona, in riferimento alla comoda divisibilità dell'immobile oggetto di valutazione, nell'interesse della procedura, ritiene non opportuno e conveniente la suddivisione del bene in lotti.

Gli immobili rilevati sono costituiti per quanto sopra dal seguente lotto: 1 di 1.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, del 09/09/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 28/07/2025, derivano da:

- Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Salvo Filippo, Notaio in Buccinasco, in data 30/03/2004 rep. 18952/7008, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi il 16/04/2004 al n. 4322 di formalità, di proprietà di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà.



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

Sulla scorta di ricerche effettuate risulta:

- **nel PGT Vigente:**

i beni esegutati sono compresi in zona Nucleo di Antica Formazione (Art. 76) del PIANO DELLE REGOLE Elaborato n.° I.10. e per gli interventi consentiti si rimanda agli elaborati che lo compongono;

- **PARTI COMUNI E SERVITU'**, come specificato nell'atto di provenienza:

..... Art.2) PRECISAZIONI - Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze degli immobili in oggetto, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dei fabbricati di cui rispettivamente fanno parte, individuate dall'art.1117 c.c. e dai titoli di provenienza.

Si precisa che le unità immobiliari in oggetto non sono collegate in modo diretto alla via pubblica, ma ad esse si accede attraverso aree cortilizie di altra proprietà gravate da servitù passive di transito. I cortili e il ripostiglio sono a loro volta gravati da servitù passiva di transito pedonale a favore di proprietà confinanti. L'acquirente dichiara di accettare e si obbliga a osservare per sé, aventi causa e successori i titoli di provenienza, in tutte le disposizioni obbligatorie e reali relative a quanto in oggetto.

- **VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**, si richiamano quelli specificati nell'atto di provenienza

- **STATO DI POSSESSO**, come specificato nell'atto di provenienza:

piena proprietà 1/1 in capo all'esecutato;

- **USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:**

in seguito a richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate, la stessa ha risposto che l'esecutato **non è soggetto dante causa** partecipante in alcun contratto di locazione/comodato immobiliare registrato, riguardante gli immobili specificati nella richiesta;

- **CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:**

inoltrata richiesta al Comune in data 06 ottobre 2025, lo stesso in data 13 ottobre 2025 comunica che agli atti del comune non esistono pratiche inerenti alla richiesta;

- **CONVENZIONI EDILIZIE:**

inoltrata richiesta al Comune in data 06 ottobre 2025, lo stesso in data 13 ottobre 2025 comunica che agli atti del comune non esistono pratiche inerenti alla richiesta;

- **VINCOLI STORICO-ARTISTICI:**

inoltrata richiesta al Comune in data 06 ottobre 2025, lo stesso in data 13 ottobre 2025 comunica che agli atti del comune non esistono pratiche inerenti alla richiesta;

- **ALTRI VINCOLI O ONERI:**

si richiamano quelli elencati in atto di provenienza citato.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalla Ispezione Ipotecaria eseguita alla data del 09/09/2025, per soggetto esegutato e unità immobiliare pignorata, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 28/07/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2004 - Registro Particolare 1869 Registro Generale 7383



Pubblico ufficiale SALVO FILIPPO Repertorio 18953/7009 del 30/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in VAIANO CREMASCO(CR)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1035 del 11/04/2024

- ISCRIZIONE CONTRO del 11/04/2024 - Registro Particolare 1035 Registro Generale 5841

Pubblico ufficiale SALVO FILIPPO Repertorio 18953/7009 del 30/03/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in VAIANO CREMASCO(CR)
SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1869 del 2004

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2025 - Registro Particolare 8888 Registro Generale 13275

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 1497 del 24/05/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VAIANO CREMASCO(CR)

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Nella CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE datata 28/07/2025, estratta dalla documentazione depositata dal precedente, non sono state evidenziate formalità che non saranno cancellabili.

Per eventuali altre risultanze si rimanda comunque al certificato ipotecario ventennale, a cui si dovrà fare essenziale riferimento.

INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI

Si precisa che durante il sopralluogo dell'immobile periziato, si è proceduto alla presa visione dello stesso ed al suo rilievo fotografico, ma non sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, acustici, termici, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico, ad eccezione di alcune misure effettuate ove possibile sul fabbricato. Inoltre, non è stato possibile verificare lo spessore di tutte le pareti e rilevare tutte le misure interne o esterne. Le misure sono state quindi in parte rilevate anche dalle planimetrie reperite presso i pubblici uffici, in particolare da quelle depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali.

La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, precisando che eventuali differenze di consistenza che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.



Nella relazione che precede si è cercato di fornire tutte le risposte ai quesiti formulati, ciò nonostante anche a costo di essere ripetitivo si evidenzia che durante il sopralluogo:

- si è potuto accedere all'area retrostante l'abitazione identificata al foglio 5 particella 414 sub 2 passando attraverso la proprietà di terzi grazie alla loro autorizzazione;
- non si è potuto accedere all'area retrostante l'autorimessa identificata al foglio 5 particella 415 sub 1;
- non si è potuto accedere al locale sgombero posto al piano primo identificata al foglio 5 particella 415 sub 2.

In conclusione ed in evasione di quanto disposto nel quesito:

- 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;

Si provvede al deposito della perizia in via telematica, completa dei relativi allegati.

La copia di cortesia, completa di allegati, verrà depositata a mano in Cancelleria.

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

La presente relazione, composta di pagine 34, viene inviata in copia sia alla parte esecutata, che ai creditori procedenti e/o intervenuti nei termini previsti dall'incarico come da attestazioni che esternamente si allegano.

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'elenco 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

Romanengo, lì 12 dicembre 2025.


L'Esperto
Geom. Ezio Ferrari

