

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 125/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. dott.ssa Valla Lucia

contro



RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in via San Francesco d'Assisi n. 4 Ripalta Arpina (CR)

Ripalta Cremasca, Lì 03/04/2026

L'esperto Stimatore:

Rossi geom. Gianmaria

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 84

SOMMARIO

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

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;

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti dal Giudice dell'esecuzione come previsto dall' art. 173-bis ultimo comma disp. att. c.p.c. e pubblicati sul sito web del Tribunale:

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. 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. in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;
4. 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;
5. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
6. 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;
7. a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
8. 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;
9. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia

della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

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 d.a. cpc;

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.

AUTORIZZA

L'esperto ad accedere ad ogni documento necessario ad assolvere l'incarico, compresi i documenti relativi a rapporti di locazione/comodato in capo alla parte esecutata e successioni riguardanti sia la parte esecutata sia i soggetti coinvolti nei passaggi del ventennio, anche in possesso di Pubbliche Amministrazioni, ivi compresa l'Agenzia delle Entrate e comunque nessuna esclusa, e ad estrarne copia.

LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	documentazione fotografica	5
2	estratto mappa attuale al Catasto Terreni	1
3	foto satellitare dell'immobile	1
4	visura attuale al Catasto Fabbricati	1
5	planimetrie catastali	2
6	copia pratiche edilizie rintracciate in Comune, residenza e stato di famiglia	24
7	visure alla Conservatoria Registri Immobiliari di Lodi	2
8	copia degli atti di provenienza	51
9	planimetria degli immobili	1
10	Attestato di Prestazione Energetica (APE)	7
11	copia di n.3 comparabili per determinazione del valore dei beni	22
12	Risposta amministratore di condominio	1
13	attestazione di avvenuto invio copia della perizia alle parti	4
	Tot. Pag. allegate	122
	Tot. Foto	10

SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Ripalta Arpina (CR) via San Francesco d'Assisi n. 4.
- 2) Dati catastali e tipologia beni:

Appartamento: Fg. 3, particella 52 sub. 512, categ. A/2, cl. 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 79 (totale escluse aree scoperte mq. 76), Rendita 234,99 €, via San Francesco d'Assisi n. 4, Piano 3.

Posto auto coperto: Fig. 3, particella 53 sub. 504, graffato al fg. 3, part. 761, categ. C/6, cl. 3, consistenza 10 mq., superficie catastale mq. 11, Rendita 22,21 €, via San Francesco d'Assisi n.4, Piano T.

- 3) Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale: Non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dare luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della normativa catastale vigente, di conseguenza non vi è necessità di presentare Docfa di aggiornamento.
- 4) Diritto oggetto di espropriazione:
[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1.
- 5) Stato di Possesso, Occupato: SI, al momento del sopralluogo del sottoscritto in data 23.02.2026 **gli immobili pignorati sono risultati essere occupati unicamente da mobilio di vario genere e da parecchi rifiuti urbani,** [REDACTED]
- 6) Presenza di rifiuti: SI.
- 7) Diritti di Terzi: NO.
- 8) Regolarità Catastale: SI.
- 9) Regolarità Urbanistica: NO.
- 10) Regolarità Edilizia: NO.
- 11) Opere abusive: SI.
- 12) Censi/livelli/usi civici: NO.
- 13) Spese condominiali: SI, ammontano a circa €. 300,00 (non è compreso il servizio di pulizie).
- 14) Valore di Mercato: €. 83.000,00.
- 15) Valore in Vendita Forzata: prezzo base d'asta pari ad €. 65.000,00.
- 16) Quote indivise: NO.
- 17) APE, classe: E. EP gl, nren 236,10 kWh/m²a.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Data del sopralluogo 23.02.2026;

Data della valutazione 14.03.2026;

In data 30.12.2025 - 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;

In data 14.01.2026 e 26.03.2026 - richiesta presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi (LO) delle copie degli atti di provenienza degli immobili ed ispezione ipotecaria;

In data 23.02.2026 - sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura;

In data 15.01.2026 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Ripalta Arpina (CR) per i provvedimenti edilizi.

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in Ripalta Arpina(CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Fg. 3, particella 52 sub. 512, categ. A/2, cl. 2, consistenza 3,5 vani, Rendita 234,99 €, via San Francesco d'Assisi n. 4, Piano 3, piena proprietà per la quota di 1/1.

Fg. 3, particella 53 sub. 504, graffato al fg. 3, part. 761, categ. C/6, cl. 3, consistenza 10 mq., Rendita 22,21 €, via San Francesco d'Assisi, Piano T, piena proprietà per la quota di 1/1.

CONFINI: omessi.

CRONISTORIA CATASTALE: omessa.

Identificazione attuale

Fg. 3, particella 52 sub. 512, categ. A/2, cl. 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 79 (totale escluse aree scoperte mq. 76), Rendita 234,99 €, via San Francesco d'Assisi n. 4, Piano 3, piena proprietà per la quota di 1/1 in ditta [REDACTED]

CRONISTORIA CATASTALE: Detto immobile, in virtù di diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione n. 1751.1/2015 del 10.03.2015, deriva dalla soppressione dell'unità fg. 3 particella 52, sub. 510.

Variazione toponomastica del 20.01.2021 pratica n. CR0001824 in atti dal 20.01.2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 932.1/2021).

Fg. 3, particella 53 sub. 504, graffato al fg. 3, part. 761, categ. C/6, cl. 3, consistenza 10 mq., superficie catastale mq. 11, Rendita 22,21 €, via San Francesco d'Assisi n.4, Piano T, piena proprietà per la quota di 1/1 in ditta [REDACTED]

CRONISTORIA CATASTALE: Gli immobili di relazione, in virtù di divisione – ristrutturazione n. 3137.1/2001 del 25.07.2001, deriva dalla soppressione dell'unità fg. 3, particella 51, sub. 501, graffate particelle n. 55, n. 54, n. 53, n. 52, n. 56 e n. 50.

Annotazioni: classamento e Rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Variazione toponomastica del 12.02.2025 pratica n. CR0015847 in atti dal 12.02.2025 (n. 15847.1/2025).

Intestazione degli immobili sopra indicati:

[REDACTED], proprietà 1/1.

Dati derivanti da: atto del 18.10.2019 pubblico ufficiale Boselli Sara sede Castelleone (CR) rep. 2240-compravendita nota presentata con modello unico n. 11031.1/2019 reparto P.I di Lodi (LO) in atti dal 09.01.2020.

CONFINI:

- dell'appartamento: a Nord: vuoto su giardino di cui al mapp. 755 di pertinenza dell'unità immobiliare di cui al mapp. 52 sub. 503; ad Est: appartamento di cui al mapp. 52 sub. 509 e per salto rientrante pianerottolo e vano scala comune di cui al mapp. 52 sub. 502; a Sud: appartamento di cui al mapp.

52 sub. 509 e pianerottolo e vano scala comune di cui al mapp. 52 sub. 502; ad Ovest: pianerottolo e vano scala comune di cui al mapp. 52 sub. 502 e per salto sporgente vuoto su copertura di altre unità immobiliari di cui al mapp. 52/parte;

- del ripostiglio (con accesso autonomo): a Nord: pianerottolo e vano scala comune di cui al mapp. 52 sub. 502 e appartamento di cui al mapp. 52 sub. 509; ad Est: appartamento di cui al mapp. 52 sub. 509; a Sud: vuoto su cortile comune di cui al mapp. 54; ad Ovest: pianerottolo e vano scala di cui al mapp. 52 sub. 502;
- del posto auto con annessa area pertinenziale: a Nord: posto auto con area pertinenziale di cui al mapp. 53 sub. 503 e 760; ad Est: cortile comune di cui al mapp. 54; a Sud: posto auto con area pertinenziale di cui al mapp. 53 sub. 505 e 762; ad Ovest: ragioni di terzi al mapp. 590.

ACCESSO: dalla via San Francesco d'Assisi, tramite parti comuni.

STATO DI POSSESSO

Intestazione attuale dell'immobile:

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1. ([REDACTED], la quota dell'intero in proprietà per 1/1 degli immobili in Ripalta Arpina (CR) fg. 3 particella 52 sub. 512 cat. A/2 e fg. 3 particella 53 sub. 504 graffata con fg. 3 particella 761 cat. C/6, è pervenuta per atto di compravendita di immobili dichiarati di interesse culturale del 18.10.2019 n. di rep. 2240/1777 notaio Boselli Sara sede in Castelleone (CR) trascritto il 21.10.2019 nn. 17265/11031 registrato a Cremona il 21.10.2019 al n. 12368 serie 1T contro [REDACTED] [REDACTED]).

Si rileva a margine annotamento di CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA nn. 142/16 del 09.01.2020, relativa al mancato esercizio della prelazione entro i termini di legge da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Cremona, Lodi e Mantova.

Al momento del sopralluogo del sottoscritto in data 23.02.2026 **gli immobili pignorati sono risultati essere occupati unicamente da mobilio di vario genere e da parecchi rifiuti urbani,** [REDACTED]

[REDACTED] e l'appartamento è stato lasciato in una situazione di abbandono (vedi documentazione fotografica allegata).

Locazione: no

Comodato: no

Assegnazione al coniuge: no

Affitto azienda: no

Altro: -

Sine titolo: -

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione con ripostiglio esterno ubicati al piano terzo del corpo di fabbrica denominato

“corpo D” della consistenza di: cucina, camera, bagno, disimpegno, guardaroba e balcone, con annesso locale ripostiglio avente accesso autonomo dal vano scala.

Posto auto coperto, con antistante piccola porzione di area cortilizia pertinenziale (mapp. 761) situato al piano terra del corpo di fabbrica denominato “corpo C”, strettamente pertinenziale all'appartamento.

Detti immobili sono ubicati in comune di Ripalta Arpina (CR) via San Francesco d'Assisi n. 4, situati nel centro storico in zona centrale del paese in prossimità del palazzo comunale.

L'ambito urbanistico in cui si collocano i suddetti fabbricati è caratterizzato dalla presenza di abitazioni in linea ed a corte prevalenti e da alcune attività artigianali/commerciali. Nel comune di Ripalta Arpina (CR) 1.089 abitanti, si possono trovare quasi tutte le normali infrastrutture e servizi necessari alla residenza (scuola dell'infanzia, farmacia, negozi vari). Le scuole elementari e medie, nonché la banca, risultano essere ubicate nel vicino comune di Castelleone (CR) distante circa 3 km.

L'accesso carrale e pedonale avviene dalla pubblica via San Francesco d'Assisi al civ. 4, attraverso ad un cancello in ferro e successivo cortile comune condominiale pavimentato. L'accesso all'appartamento ubicato nella palazzina del “corpo D” avviene attraverso scale comuni condominiali con accesso dal cortile comune a mezzo di unica porta di accesso. Esiste un ascensore mai collaudato e quindi non utilizzabile.

Finiture ed impianti tecnologici:

l'appartamento presenta pavimenti in cotto al piano terzo, con ceramica nel bagno e sul balcone; porta d'ingresso di sicurezza in legno; finestre e portefinestre sono parte in legno e parte in pvc con vetro camera; porte interne in legno (il serramento portafinestra dal soggiorno al balcone è da sistemare);

impianti: elettrico, TV, gas, idrico con allaccio all'acquedotto comunale, riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa e caldaia appesa in cucina, condizionamento solo nella cucina-soggiorno. Tutti gli impianti sono da verificare.

L'immobile risulta tinteggiato internamente, il bagno e parte della cucina hanno pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

N.B.: l'appartamento presenta alcuni problemi di natura statica, crepe strutturali presenti nel soggiorno e nella camera ad altezza d'uomo che sono da verificare ed approfondire con un ingegnere specializzato.

PARTI COMUNI: è compresa la proporzionale quota di comproprietà negli enti e parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c., nonché dell'intero complesso residenziale, con riferimento al regolamento contrattuale di condominio. In particolare:

il cortile di cui al mapp. 54, l'androne di cui al mapp. 56 sub. 503 e l'aiuola di cui al mapp. 767, sono utilità comuni di tutte le unità immobiliari dell'intero complesso;

il vano scala di cui al mapp. 52 sub. 502 è utilità comune dei mapp. 52 sub. 503, sub. 504, sub. 505, sub. 506, sub. 507, sub. 508, sub. 509, sub. 510 (ora sub. 512) e sub. 511;

il passaggio di cui al mapp. 51 sub. 502 è utilità comune dei mapp. 52 sub. 501, 51 sub. 503, 753 e 754;

il disimpegno di cui al mapp. 756 è utilità comune dei mapp. 52 sub. 501, 51 sub. 502, 753 e 754;

il vano scala di cui al mapp. 56 sub. 502 (ora mapp. 56 sub. 508) è utilità comune dei mapp. 56 sub. 501 e 56 sub. 505 (ora mapp.56 sub. 509).

STATO MANUTENTIVO: L'appartamento è stato ristrutturato negli **anni 2000** con struttura portante prevalente in mattoni, e successivamente non ha subito regolari interventi di ordinaria manutenzione nel tempo, pertanto le finiture di tipo civile caratteristiche dell'epoca di costruzione, allo stato attuale presentano alcuni problemi di crepe strutturali come sopra specificato e pertanto **necessita di manutenzione straordinaria**, fatto salvo la necessità di verifica da parte di un ingegnere per quanto sopra detto.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: SI, da programmare con un intervento da parte di un ingegnere specializzato.

REGOLARITA' CATASTALE: SI

REGOLARITA' URBANISTICA: SI

REGOLARITA' EDILIZIA: NO

REGOLARITA' CATASTALE

Non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dare luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della normativa catastale vigente, di conseguenza non vi è necessità di presentare Docfa di aggiornamento.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Titoli urbanistici:

- **Concessione edilizia** n. 33/1998 del 04.06.1999.
- **D.I.A. in Variante** prot. n. 2429 del 28.10.2000 pratica edilizia n. 22/2000.
- **Concessione edilizia** n. 34/1998 del 28.01.1999.
- **D.I.A. in Variante** prot. n. 548 del 07.03.2000 pratica edilizia n. 7/2000.
- **Abitabilità** prot. n. 2218 del 09.09.2005 per silenzio assenso.
- **Permesso di costruire in sanatoria** n. 1/2015 prot. n. 639 del 11.03.2015 pratica edilizia 6/2015 (relativo all'appartamento censito al mapp. 52 sub. 512 già mapp. 52 sub. 510).

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Abusi: si rilevano le seguenti difformità rinvenute nel sopralluogo del 23.02.2026:

1. variazione dell'altezza interna nell'appartamento al piano terzo con lievi modifiche alle finestre e portefinestre, nonché variazione dell'altezza nel posto auto coperto al piano terra.

Sanabilità e costi: per le difformità rilevate si prevedono i seguenti costi:

- per lo sgombero e trasporto a discarica di tutti i rifiuti ingombranti e non, rinvenuti nella proprietà si prevede un costo valutato in €. 2.500,00;

- per la sanatoria con procedura ordinaria delle opere in difformità sanabili si prevede un costo complessivo comprendente la sanzione comunale e le spese tecniche valutato in €. 3.000,00;
- per lavori di manutenzione alla portafinestra del soggiorno, opere murarie per chiusura crepe strutturali presenti nel soggiorno e nella camera valutate da un ingegnere specializzato con verifica impianti elettrico, sanitario e di riscaldamento si prevede un costo valutato in €. 4.000,00.

Pertanto, il totale dei costi di sgombero rifiuti, sanatoria e opere di manutenzione ammonta ad **€. 9.500,00**.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Non esistono pesi derivanti da censo, livelli ed usi civici.

SPESE CONDOMINIALI

Secondo la nota dell'amministratore di condominio [REDACTED] di Crema (CR) del 27.02.2026 si riporta quanto segue:

1. tutti gli appartamenti sono termo-autonomi e dotati di allaccio alla rete del gas e dell'acqua. Il cortile, ad esclusione dei posti auto (coperti e scoperti) è uno spazio comune.
2. L'edificio "corpo D" (dove è inserito l'appartamento pignorato) è soggetto a vincolo delle Belle Arti.
3. Le spese condominiali annue ammontano a circa €. 300,00 (non è compreso il servizio di pulizie).
4. Complessivamente, alla data della presente risultano da pagare €. 1.652,66 (gli ultimi due anni ammontano ad €. 527,38).
5. Non ci sono spese straordinarie e/o scadute.
6. Dovranno essere programmati i seguenti interventi di manutenzione straordinaria: ripasso/rifacimento del manto di copertura dei tetti dei vari edifici e risanamento della zoccolatura delle facciate (lato strada e lati interni).
7. Non ci sono cause in corso; potrebbe avere inizio a breve un'azione legale di recupero del credito nei confronti di una proprietà.
8. Non risulta che ci siano contratti d'affitto in essere riferiti agli immobili pignorati.

Si conclude precisando che l'edificio "corpo D" è dotato di un ascensore che non è mai stato collaudato e pertanto non è mai stato attivato.

PRESENZA DI RIFIUTI

Per lo sgombero e trasporto a discarica di tutti i rifiuti ingombranti e non (mobili e rifiuti vari in genere), rinvenuti nella proprietà si prevede un costo valutato in €. 2.500,00;

PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'appartamento al Fg. 3, particella 52, sub. 512

APE Registrato il 27.02.2026

Codice identificativo: 1908000000726

Valido sino al 27/02/2036

Classe Energetica: **E**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 236,10 kWh/m²a.**

VALORE

VALORE DI MERCATO

Metodo di valutazione: metodo di confronto di mercato Market Comparison Approach (MCA)

Superficie commerciale del bene in perizia:

- Superficie lorda dell'appartamento al piano 3°	= mq.	73,85 x 1,00	= mq.	73,85	+
- Superficie lorda balcone al piano 3°	= mq.	10,92 x 0,25	= mq.	2,73	+
- Superficie lorda posto auto coperto al piano T	= mq.	12,24 x 0,70	= mq.	8,57	+
- Superficie lorda ripostiglio al piano 3°	= mq.	7,54 x 0,50	= mq.	3,77	=
		Parziale	= mq.	88,92	+
-Parti comuni: mq.(88,92 x 10%)			= mq.	8,89	=
Totale superficie commerciale	= mq.			97,81	

N.B.: per i dati relativi ai conteggi, comprendenti anche i correttivi, il sottoscritto ha utilizzato valori di tre comparabili simili rintracciati ed evidenziati nell'allegato n.11, da cui si è dedotto che il valore medio di mercato riferibile all'immobile in questione nelle sue caratteristiche particolari sopra descritte è di €/mq. 850,00.

VALORE DI MERCATO (VM) DEL LOTTO UNICO

"Appartamento con rip. esterno al piano terzo e posto auto coperto esterno al piano terra"

€ . 850,00 x mq. 97,81 = € .83.138,50 che si arrotonda ad € . 83.000,00

VALORE IN VENDITA FORZATA

VALORE DI VENDITA FORZATA (VVF) DEL LOTTO UNICO

"Appartamento con rip. esterno al piano terzo e posto auto coperto esterno al piano terra"

VM = € . 83.000,00

Decurtazioni da considerarsi per:

- annualità per assegnazione definitiva prevedibile in quattro anni, con conseguente mancata manutenzione nel periodo (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed esterne), vizi occulti;
- eventuale mancata immediata disponibilità degli immobili

alla data della aggiudicazione.

Decurtazioni = €. (83.000,00 x 10%) = €. 8.300,00

Costi per regolarizzazione edilizia, sgombero rifiuti e manutenzione = €. 9.500,00

Totale decurtazioni = €. (8.300,00 + 9.500,00) = €.17.800,00

Pertanto, il Valore di Vendita Forzata viene quantificato come segue:

VVF = (VMM – Decurtazioni) = (83.000,00 – 17.800,00) = €.65.200,00 arr. €.65.000,00

Pertanto, il sottoscritto ritiene di proporre al G.E., per il Lotto Unico costituito da “*appartamento con rip. esterno al piano terzo e posto auto coperto esterno al piano terra*”, così come sopra descritto ed analizzato, un Valore di Vendita Forzata quale prezzo base d’asta pari ad **€. 65.000,00** (dicosieurosessantacinquemila/00centesimi).

Confronto con trasferimenti pregressi:

n.3 valori di raffronto individuati in tre atti di compravendita

Giudizio di vendibilità: buono

Forme di pubblicità: ordinaria

QUOTE INDIVISE

Nella proprietà non esistono quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Non esiste comunione legale fra coniugi.

FORMAZIONE DI LOTTI

Trattasi di lotto unico.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, del 26/03/2026, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 05/08/2025, derivano da:

1. **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 17265/11031 in data 21.10.2019, a seguito di atto notarile pubblico per notaio Boselli Sara di Castelleone (CR) del 18.10.2019, n. di rep. 2240/1777, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto gli immobili pignorati.

Si rileva a margine annotamento di **CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA** nn. 142/16 del 09.01.2020.

2. **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 3998/2688 in data 02.04.2015, a seguito di atto notarile pubblico per notaio Achilli Raffaella di Milano (MI) del 30.03.2015, n. di rep. 615/367, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto gli immobili pignorati.
Si rileva a margine annotamento di **CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA** nn. 7764/1369 del 17.06.2015.
3. **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 13440/7526 in data 04.08.2009, a seguito di atto notarile pubblico per notaio Sarta Pierfelice di [REDACTED] del 29.07.2009, n. di rep. 122996/27734, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni avente ad oggetto gli immobili pignorati.
Si rileva a margine annotamento di **CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA** nn. 17522/3701 del 22.10.2009.
4. **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 14485/9443 in data 06.11.1998, a seguito di atto notarile pubblico per notaio Sarta Pierfelice di [REDACTED] del 03.11.1998, n. di rep. 95645, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale avente ad oggetto l'originaria consistenza degli immobili pignorati.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn. 14724/9894 in data 05.08.2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Cremona (CR) del 31.07.2025, n. di rep. 1963, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto gli immobili di relazione.
- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, iscritta ai nn. 21613/4026 in data 27.12.2019, a seguito di atto notarile pubblico per notaio Boselli Sara di Castelleone (CR) del 23.12.2019, n. di rep. 2317/1842 - importo totale €. 134.000,00 – importo capitale €. 67.000,00 – durata 30 anni, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto gli immobili di relazione.
- **COSTITUZIONE DI VINCOLI LEGALI**, trascritto ai nn. 13790/8872 in data 11.10.1999, a seguito di atto amministrativo per Ministero Per I Beni E Le Attività Culturali di Roma (RM) del 10.07.1999, n. di rep. 11277, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale avente ad oggetto l'originaria consistenza degli immobili di relazione.

Successivamente, ed alla data 26.03.2026 non risultano ulteriori formalità ipotecarie in capo [REDACTED].

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

1. **COSTITUZIONE DI VINCOLI LEGALI**, trascritto ai nn. 13790/8872 in data 11.10.1999, a seguito di atto amministrativo per Ministero Per I Beni E Le Attività Culturali di Roma (RM) del 10.07.1999, n. di rep.11277, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale avente ad oggetto l'originaria consistenza degli immobili di relazione.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile del 26/03/2026, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

1. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn. 14724/9894 in data 05.08.2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Cremona (CR) del 31.07.2025, n. di rep. 1963.
2. **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, iscritta ai nn. 21613/4026 in data 27.12.2019, a seguito di atto notarile pubblico per notaio Boselli Sara di Castelleone (CR) del 23.12.2019, n. di rep. 2317/1842.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

- **COSTITUZIONE DI VINCOLI LEGALI**, trascritto ai nn. 13790/8872 in data 11.10.1999, a seguito di atto amministrativo per Ministero Per I Beni E Le Attività Culturali di Roma (RM) del 10.07.1999, n. di rep.11277.

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

Ripalta Cremasca (CR), lì 03/04/2026

L'esperto del G.E.

Rossi geom. Gianmaria