

Geometra Roberta Patrini

Iscritta all'Albo Professionale dei geometri e geometri laureati della Provincia di Cremona al n°1623 - Iscritta all'Albo CTU del Tribunale Ordinario di Cremona – Provincia di Cremona al n°135
Indirizzo E-Mail geometra.patrini@gmail.com – Indirizzo E-Mail Pec roberta.patrini@geopec.it

Tribunale ordinario di Cremona

Provincia di Cremona

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Istruttore: G.O.T. Dottor Avvocato

GIORGIO TROTTA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 146 /2025 R.G.E.

Promossa da

- Attore Principale: OLYMPIA SPV Srl

Contro

- Convenuto Principale: [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE RAPPORTO DI VALUTAZIONE DELL'ESPERTO

Per i Beni Immobili siti in Comune di Sergnano 26010 – Provincia di Cremona (CR) - Via XX Settembre al Civico n°29;

-LOTTO UNICO - In fabbricato condominiale denominato “Condominio del Sole” Unità Immobiliare Appartamento posto al Piano Secondo con vano scala comune, ed Unità immobiliare autorimessa posta in corpo staccato, con cortile, accesso carraio e pedonale comuni, da Via XX Settembre al Civico n°29.

Crema, li 18 marzo 2026

L'esperto Stimatore Incaricato: Geometra Roberta Patrini

Iscritta all'Albo Nazionale CTU

Tribunale Ordinario di Cremona al n°135



SOMMARIO

SOMMARIO	2
QUESITO	3
LOTTO UNICO	5
ELENCO ALLEGATI.....	5
SCHEMA SINTETICO.....	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	7
RELAZIONE DI STIMA	7
IDENTIFICAZIONE.....	7
STATO DI POSSESSO.....	8
DESCRIZIONE.....	9
REGOLARITA' CATASTALE.....	10
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	10
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'.....	11
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI.....	12
SPESE CONDOMINIALI.....	12
PRESENZA DI RIFIUTI.....	12
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	12
VALORE.....	13
VALORE DI MERCATO.....	13
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	13
QUOTE INDIVISE.....	13
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI.....	14
FORMAZIONE DI LOTTI.....	14
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	14
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	14
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 cpc, 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 Giudice dell'esecuzione 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. 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;

Allegghi 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;

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.

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

AUTORIZZA:

L'esperto ad accedere ad ogni documento necessario ad assolvere all'incarico, compresi i documenti relativi a rapporti di locazione in capo alla parte eseguita e successioni riguardanti sia la parte eseguita sia i soggetti coinvolti nei passaggi del ventennio, anche in possesso di Pubbliche Amministrazioni, nessuna esclusa, e ad estrarne copia.

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;

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della



quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

LOTTO UNICO



Foto Facciata Fabbricato Condominiale denominato "Palazzo del Sole"



Al presente elaborato peritale, sono allegati i seguenti documenti:

ELENCO ALLEGATI

Allegato n°	Titolo	n. pagine
1	ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 11 - SERGNANO - E.I.146-2025	1
2	PLANIMETRIA CATASTALE - U.I.U. ABITAZIONE - E.I. 146-2025	1
3	PLANIMETRIA CATASTALE - U.I.U. AUTORIMESSA - E.I. 146-2025	1
4	VISURA CATASTALE U.I.U. - APPARTAMENTO E U.I.U. AUTORIMESSA	1
5	DICHIARAZIONE SPESE AMMINISTRATORE E.I. 146-2025	1
6	CDU 08-2026 - COMUNE DI SERGNANO - E.I. 146-2025	2
7	FOTO	25
8	ATTESTATO VERIFICA LOCAZIONI IMMOBILI - AGENZIA DELLE ENTRATE - E.I. 146-2025	1
9	APE - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - CODICE IDENTIFICATIVO N.1909400007423	9
10	ISTANZA DI RICHIESTA DOCUMENTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 14 dicembre 2026 - ES.IMM. N°146-2025 - COMUNE DI SERGNANO (CR)-signed	2
11	PEC INVIATA ALL'AMMINISTRATORE E.I. 146-2025-signed	2
12	VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI D8 SOPRALLUOGO DEL 17.11.2025	2
13	ISPEZIONI IPOTECARIE E.I.146-2025	3
14	PRATICA EDILIZIA -PRA33-71	75
15	PRATICA EDILIZIA - PRA119-CONDONO 1985	48
16	PRATICA EDILIZIA - PRAEDI-2022-00111-CILAS	1.419
	Tot. Pag. allegate	1,593
	Tot. Foto	25

SCHEDA SINTETICA DEI BENI

1) Ubicazione dei beni:

Beni Immobili siti in Comune di Sergnano 26010 – Provincia di Cremona (CR) - Via XX Settembre al Civico n°29;B1-AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A DENSITÀ MAGGIORE (Art. 37 N.T.A);

2) Dati catastali e tipologia beni:

UNITA' IMMOBILIARE APPARTAMENTO:

Posta al Piano Secondo del corpo di fabbrica eretto sulla Particella 337 - Composta da Ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno , una camera da letto,con balcone.

Sita in Comune di Sergnano (CR), VIA XX SETTEMBRE n. 29, piano T-2, censito al foglio 11, particella 337 sub. 12, cat. A/3, rendita € 119,30.

Quote di proprietà: ██████████

Descrizione dei confini dell' U.I.U. APPARTAMENTO:

A TRAMONTANA - vuoto su Cortile Comune

A LEVANTE - vuoto su cortile comune

A MEZZOGIORNO: vano scala comune

A PONENTE- Altra U.I.U. proprietà OMISSIS;

UNITA' IMMOBILIARE GARAGE/AUTORIMESSA:

Garage/autorimessa sito in Comune di Sergnano (CR), Via XX Settembre al Civico n° 29, piano T, censito al foglio 11, particella 338 - sub. 13, cat. C/6, rendita € 21,69.

Quote di proprietà: ██████████



Descrizione dell'immobile e confini:

Comune di Sergnano- Provincia di Cremona (CR) - Foglio 11- Particella n° 338- Sub. n°13

A TRAMONTANA - Particella 338 parte

A LEVANTE - autorimessa al mapp. 338 - sub.14

A MEZZOGIORNO: Cortile Comune

A PONENTE- Altra U.I.U. autorimessa proprietà OMISSIS - Particella 338 Sub13

3) Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale:

Dall'esame dell'Atto di Pignoramento e dal confronto con la documentazione catastale acquisita , si rileva che i dati catastali indicati nell'atto risultano corrispondenti a quelli identificativi dell'immobile oggetto di esecuzione , in particolare non si riscontrano difformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti in catasto.

Pertanto si attesta la congruità e rispondenza dei dati catastali ai fini dell'identificazione dei beni.

4) Diritto oggetto di espropriazione:

Dalla documentazione acquisita , risulta che il diritto oggetto di espropriazione è la Piena Proprietà delle unità immobiliari.

Le unità immobiliari sono intestate all'esecutato per la quota di 1/1 (intero), senza la presenza di diritti reali parziali quali usufrutto, nuda proprietà o comproprietà con terzi.

5) Stato di Possesso, Occupato:

Alla data del sopralluogo e dalle informazioni acquisite , le unità immobiliari risultano essere OCCUPATE da terzi in forza di contratto di locazione , con le conseguenze di Legge in capo all'aggiudicatario.

6) Presenza di rifiuti: SI**7) Diritti di Terzi: NO****8) Regolarità Catastale: SI****9) Regolarità Urbanistica: SI****10) Regolarità Edilizia: SI****11) Opere abusive:** All'esito del sopralluogo effettuato, non sono state rilevate A VISTA evidenze di opere edilizie abusive o difformità macroscopiche rispetto allo stato legittimo degli immobili.**12) Censi/livelli/usi civici:**

Dalle verifiche effettuate presso i pubblici registri e dalla documentazione acquisita NON risultano , allo stato , formalmente evidenze di censi , livelli o diritti di natura enfiteutica gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione. Si precisa che, l'eventuale esistenza di tali diritti , qualora non trascritti o non risultanti dai registri immobiliari , non può essere esclusa in via assoluta.

13) Spese condominiali: SI**14) Valore di Mercato: Euro 34,600 (trentaquattromilaseicento/00)****15) Valore in Vendita Forzata: Euro 29,000 (ventinovemila/00)****16) Quote indivise: NO**

L'esecuzione immobiliare riguarda la Piena Proprietà ed esclusiva proprietà (quota 1/1) dei beni.

17) APE, classe: "F"

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Data del sopralluogo: 17/11/2025

Data della valutazione: 18/03/2026

In data 10/11/2025 – 09/03/2026- 13/03/2026- 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 26/01/2026- richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in essere ricevendo risposta In data 16/02/2026;

In data 02/02/2026 - richiesta presso l'Archivio Notarile di Cremona e presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare delle copie degli atti di provenienza degli immobili;

In data 17/11/2025 - sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura;

In data 06/03/2026- richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Sergnano (CR) per i provvedimenti edilizi, attraverso piattaforma online.



In data 15/01/2026 – mi sono recata al comune di Sergnano ufficio servizi demografici per richiedere certificati di stato civile e residenza;
In data 03/12/2025 invio richiesta documentazione condominiale a mezzo mail pec certificata all'amministratore;
In data 03/12/2025 contattavo il geometra Iezzi per richiedere certificato attestato di prestazione energetica;

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Beni Immobili siti in Comune di Sergnano 26010 – Provincia di Cremona (CR) - Via XX Settembre al Civico n°29;B1-AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A DENSITÀ MAGGIORE (Art. 37 N.T.A);
Dati catastali e tipologia beni:

UNITA' IMMOBILIARE APPARTAMENTO:

Posta al Piano Secondo del corpo di fabbrica eretto sulla Particella 337 - Composta da Ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno, una camera da letto, con balcone.
Sita in Comune di Sergnano (CR), VIA XX SETTEMBRE n. 29, piano T-2, censito al foglio 11, particella 337 sub. 12, cat. A/3, rendita € 119,30

Quote di proprietà: [REDACTED]

Descrizione dei confini dell' U.I.U. APPARTAMENTO:

A TRAMONTANA - vuoto su Cortile Comune
A LEVANTE - vuoto su cortile comune
A MEZZOGIORNO: vano scala comune
A PONENTE- Altra U.I.U. proprietà OMISSIS;

UNITA' IMMOBILIARE GARAGE/AUTORIMESSA:

Garage/autorimessa sito in Comune di Sergnano (CR), Via XX Settembre al Civico n° 29, piano T, censito al foglio 11, particella 338 - sub. 13, cat. C/6, rendita € 21,69.

Quote di proprietà: [REDACTED]

Descrizione dell'immobile e confini:

Comune di Sergnano- Provincia di Cremona (CR) - Foglio 11- Particella n° 338- Sub. n°13
A TRAMONTANA - Particella 338 parte
A LEVANTE - autorimessa al mapp. 338 - sub.14
A MEZZOGIORNO: Cortile Comune
A PONENTE- Altra U.I.U. autorimessa proprietà OMISSIS - Particella 338 Sub13



Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2026

Data: 09/03/2026 Ora: 11.42.24 pag: 1 Segue
Visura n.: T151701/2026

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di SERGNANO (I627) provincia CREMONA - Limitata al foglio: 11
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di SERGNANO (Codice I627) Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		11	337	12			A/3	1	3,0 vani	Totale: 44 m² Totale escluse aree scoperte** : 43 m²	Euro 119,30 Lire 231.000	VIA XX SETTEMBRE n. 29 Piano 2	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazione
2		11	338	13			C/6	1	20m²	Totale: 20 m²	Euro 21,69 Lire 42.000	VIA XX SETTEMBRE n. 29 Piano T	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: passaggi intermedi da esaminare
Immobile 2: Annotazione: di stadio: ac n.386 - passaggi intermedi da esaminare
Totale: vani 3 m² 20 Rendita: Euro 140,99

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/3

DATI DERIVANTI DA: Atto del 28/11/2008 Pubblico ufficiale SARTA PIERFELICE Sede CREMA (CR) Repertorio n. 121976 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13710.1/2008 Reparto PT di E.O.DI in atti dal 03/12/2008

Totale Generale: vani 3 m² 20 Rendita: Euro 140,99

Unità immobiliari n. 2

Estratto di Mappa – Comune di Sergnano – Catasto Terreni

Identificazione delle aree comuni al fabbricato Condominiale alle Particella n° 337 – 338 - 340:

Foglio n°11 – Particella n°339 – ENTE URBANO - AREA COMUNE – Superficie Mq. 10

Foglio n°11 – Particella n°653 – ENTE URBANO - AREA COMUNE – Superficie Mq. 70

Foglio n°11 – Particella n°386 – ENTE URBANO AREA COMUNE – Superficie Mq. 670

Foglio n°11 – Particella n°654 – ENTE URBANO AREA COMUNE – Superficie Mq. 40



Identificazione attuale

I suddetti dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento, risultando pertanto idonei all'esatta identificazione dei beni oggetto della procedura esecutiva.

Non si rilevano difformità tra l'identificazione catastale attuale e quella riportata nel pignoramento.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da OMISSIS in qualità di conduttore con contratto di affitto stipulato il 4 giugno 2024 con durata dal 1° giugno 2024 al 31 maggio 2028, il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento, con l'importo dichiarato di € 2.400,00.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Agenzia Entrate uff. TNT di Monza in data 4 giugno 2024 con serie numero .

L'importo dichiarato nel contratto di affitto pari a Euro 2.400,00 annui , può risultare congruo in quanto la U.I.U. Appartamento risulta essere in pessime condizioni di manutenzione (impianti non a norma) , considerando anche la posizione rispetto al centro paese del Comune di Sergnano, ed il fatto che lo stesso è posto al 2 piano senza ascensore.

DESCRIZIONE

Descrizione dell'edificio:

Le unità immobiliari oggetto di stima , composte da appartamento e garage/autorimessa pertinenziale , risultano inserite in edificio a carattere condominiale costituito da tre corpi di fabbrica e godono dei diritti pro-quota in ragione di 44/1000 per quanto riguarda l'appartamento e in ragione di 71,4/1000 per quanto riguarda il garage/autorimessa sulle parti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile , tra cui ingresso carraio e pedonale da Via XX settembre al civico 29, vano scala, e cortile.

Zona di ubicazione dell'edificio



B1-AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A DENSITÀ MAGGIORE (Art. 37 N.T.A);

Stato di conservazione e manutenzione

L'intero condominio e' stato costruito nel 1971 , nel 1985 è stato oggetto di condono edilizio per il corpo di fabbrica delle autorimesse Particella 338 , successivamente nel 2022 il fabbricato condominio è stato oggetto di lavori di applicazione di cappotto esterno sulle pareti verticali applicando uno spessore di 12cm di polistirene espanso e intonachino e applicazione di isolamento in estradosso ultimo solaio di copertura applicando uno spessore di 14 cm di poliuretano espanso sotto tegola.

Come descritto nella relazione allegata alla Pratica edilizia CILA SUPERBONUS N.111/2022.

Parti comuni dell'edificio

Accesso carraio e pedonale da Via XX Settembre al civico 29 , area interna accesso alle autorimesse – cortile comune, vani contatori , vano scala , aree condominiali identificate con le Particelle n° 653 – 654 -339 - 386

Descrizione delle Unità Immobiliari:

UNITA' IMMOBILIARE APPARTAMENTO:

Posta al Piano Secondo del corpo di fabbrica eretto sulla Particella 337

Composta da Ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno , una camera da letto, con balcone.

Sita in Comune di Sergnano (CR), VIA XX SETTEMBRE n. 29, piano T-2, censito al foglio 11, particella 337 sub. 12, cat. A/3, rendita € 119,30.

Quote di proprietà

Descrizione dei confini dell' U.I.U. APPARTAMENTO:

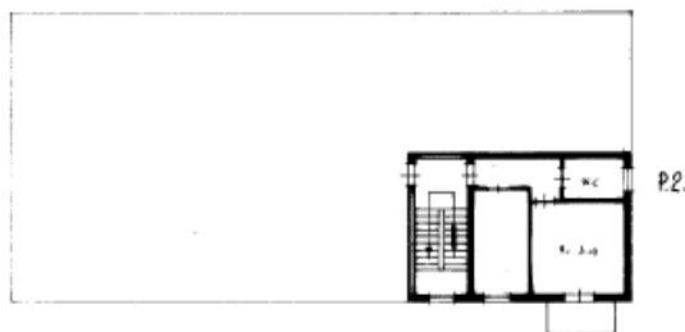
A TRAMONTANA - vuoto su Cortile Comune

A LEVANTE - vuoto su cortile comune

A MEZZOGIORNO: vano scala comune

A PONENTE- Altra U.I.U. proprietà OMISSIS

PLANIMETRIA APPARTAMENTO



Stato di conservazione e manutenzione: Le Finiture interne dell'unità immobiliare risultano di qualità scadente e in pessimo stato manutentivo , con evidenti segni di usura e degrado.

Impianti tecnologici: Gli impianti tecnologici (elettrico - idrico-sanitario e termico) presenti nell'unità immobiliare risultano vetusti e in condizioni manutentive precarie.

Non si rilevano elementi attestanti la conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza, nè risultano disponibili certificazioni di conformità o rispondenza.





FOTO – CALDAIA POSTA IN SOGG.

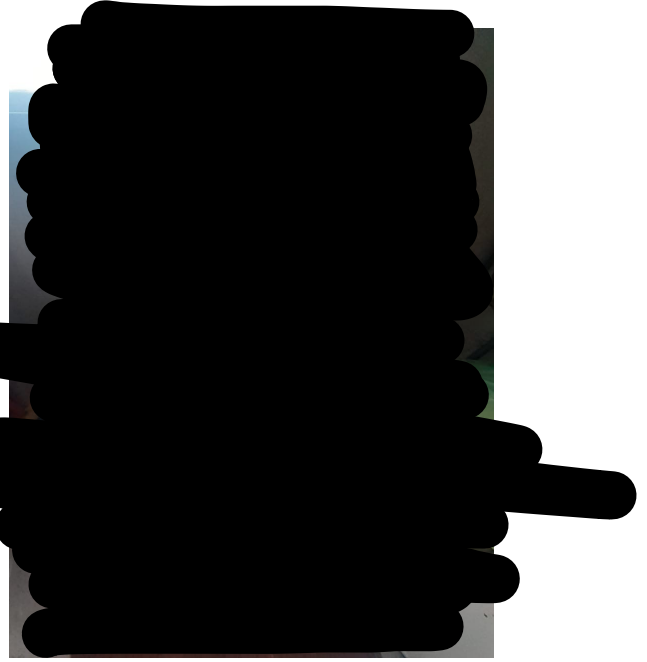


FOTO – LOC. SOGG. ANGOLO COTTURA

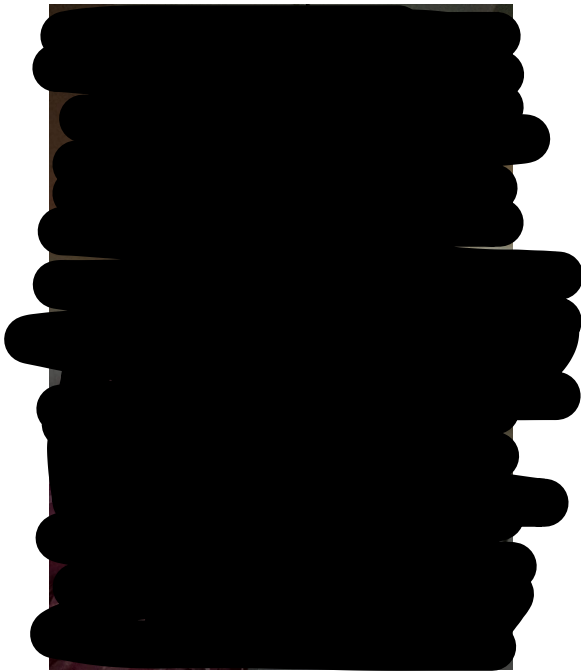


FOTO – LOC. SOGG. ANG. COTTURA



FOTO – LOCALE BAGNO

Descrizione delle Unità Immobiliari:

UNITA' IMMOBILIARE GARAGE/AUTORIMESSA:

Garage/autorimessa sito in Comune di Sergnano (CR), Via XX Settembre al Civico n° 29, piano T, censito al foglio 11, particella 338 - sub. 13, cat. C/6, rendita € 21,69.

Quote di proprietà

Descrizione dell'immobile e confini:

Comune di Sergnano- Provincia di Cremona (CR) - Foglio 11- Particella n° 338- Sub. n°13

A TRAMONTANA - Particella 338 parte

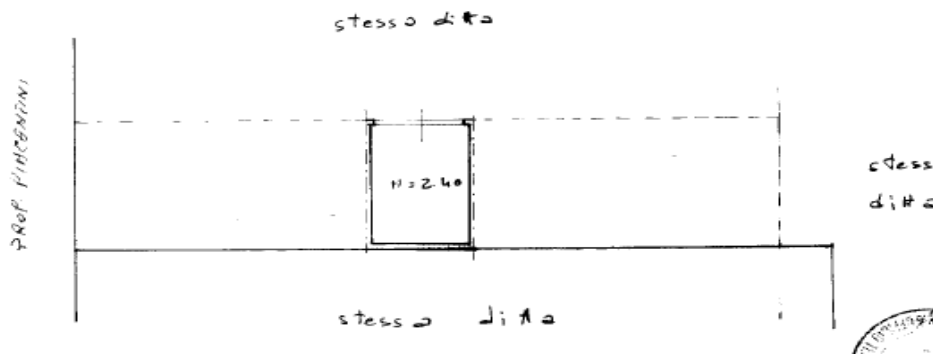
A LEVANTE - autorimessa al mapp. 338 - sub.14

A MEZZOGIORNO: Cortile Comune

A PONENTE- Altra U.I.U. autorimessa proprietà OMISSIS - Particella 338 Sub13



PLANIMETRIA AUTORIMESSA



Stato di conservazione e manutenzione:

Alla data del Sopralluogo l'autorimessa risultava sovraccarica e disordinata , lo spazio è occupato da un accumulo eterogeneo di oggetti di ogni tipo.

Impianti tecnologici: Elettrico - punto luce

Finiture: scadenti in pessimo stato di manutenzione

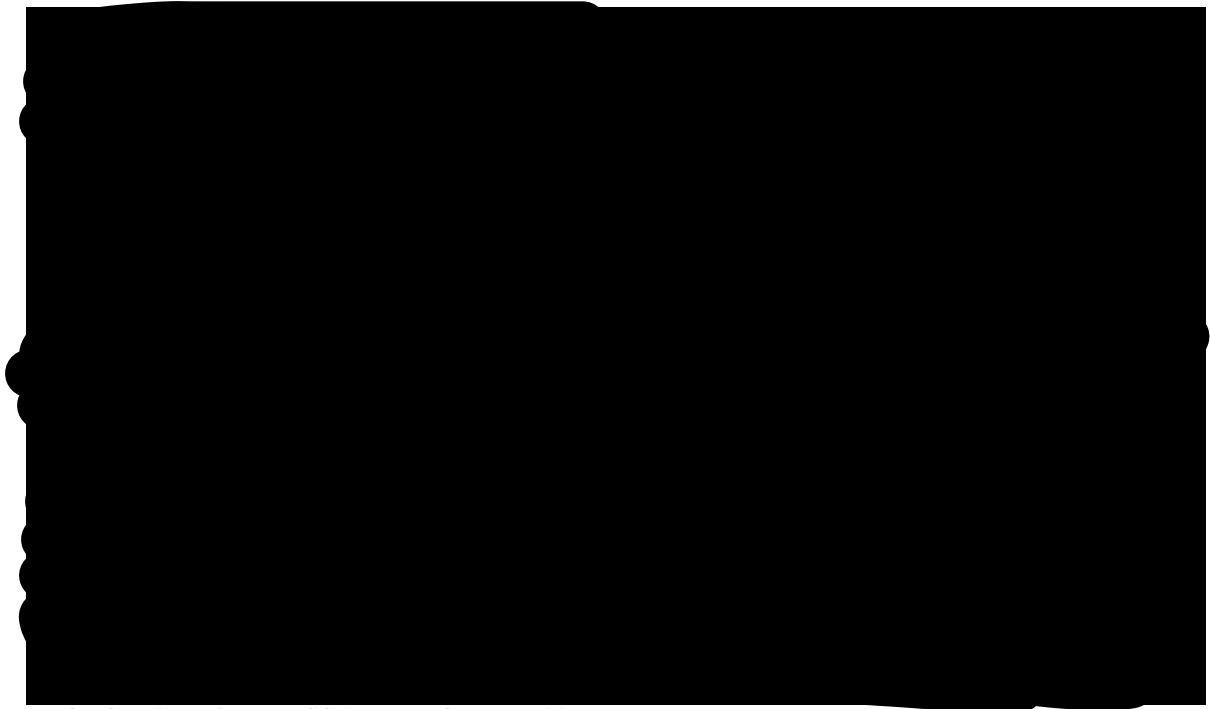


FOTO – AUTORIMESSA DI PROPRIETA'



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO P.G.T. APPROVATO
deliberazione di Consiglio Comunale n.35 del 14.10.2022

Foglio 11, mappale 337, 338, 339, 340, 386, 653 e 654:



LEGENDA:

Sistema urbano

- NAF - Nuclei di Antica Formazione
- B1 - Ambito residenziale consolidato a densità maggiore
- B2 - Ambito residenziale consolidato a densità media
- D1 - Ambito produttivo consolidato
- D3 - Ambito direzionale e terziario
- D4 - Ambito metarifero
- D5 - Ambito per attività agroproduttive
- V - Verde privato
- S - Servizi



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Arch. Laura Nisoli
(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs 82/2005 s.m.l. e norme collegate)

**DOCUMENTO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) - N. 08-2026 -
COMUNE DI SERGNANO - E.I. 146-2025**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Certifica

Che i terreni siti in Sergnano sono contraddistinti in catasto come specificato in premessa e classificati come segue:

– Foglio 11, mappali 337, 338, 339, 340, 386, 653:

B1-AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A DENSITÀ MAGGIORE (Art. 37 N.T.A);

– Foglio 11, mappale 654:

In parte B1-AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A DENSITÀ MAGGIORE (Art. 37 N.T.A) e in parte INFRASTRUTTURE VIARIE -

REGOLARITA' CATASTALE

Dalle verifiche effettuate presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, nonché dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali in atti, si rileva quanto segue:

Le unità immobiliari risultano conformi sotto il profilo catastale, in quanto lo stato di fatto corrisponde alle planimetrie depositate.



Pertanto , NON si evidenziano difformità catastali.

Si precisa che la verifica catastale ha natura meramente tecnico – formale e non costituisce attestazione di regolarità urbanistico – edilizia, per la quale si rimanda agli accertamenti specifici.

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata consultazione telematica da portale istituzionale l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale del Territorio di Cremona – Servizi catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici Comunali e dalla documentazione acquisita, nonché dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rileva quanto segue:

Non è stato possibile reperire integralmente tutta la documentazione edilizia originaria, pertanto , NON è possibile attestare con certezza la piena regolarità edilizio – urbanistica delle unità immobiliari.

Dall'esame visivo non emergono evidenti difformità, fermo restando che eventuali irregolarità potranno essere accertate.

Si precisa che ogni eventuale responsabilità e onere relativo alla regolarizzazione urbanistico-edilizia resta a carico dell'aggiudicatario.

Di seguito elenco le pratiche edilizie reperite:

- Pratica Edilizia n. 33-71, prot. 33-71 del 14 ottobre 1971, intestatario [REDACTED]
- Concessione in sanatoria 47/1985 - N° 119 , prot. 3349 del 30 settembre 1986.

Successivamente è stata rilasciata dal comune di Sergnano autorizzazione di abitabilità per la pratica 119 - in data 26 luglio 1996;

- Pratica Edilizia - CILA SUPERBONUS - 111 DEL 2022, prot. 10683 del 24 novembre 2022. (CILA SUPERBONUS) in edilizia libera presentata in data 24/11/2022 con prot. n. 10683 inerente i lavori di "1. Installazione ponteggio; 2. Installazione infissi in pvc e persiane in alluminio in luogo delle attuali; 3. Applicazione di cappotto esterno sulle pareti verticali applicando uno spessore di 12cm di polistirene espanso e intonachino; 4. Applicazione di isolamento in estradosso ultimo solaio di copertura applicando uno spessore di 14 cm di poliuretano espanso sotto tegola; 5. Installazione colonnina per ricarica veicoli elettrici; 6. Installazione impianto fotovoltaico da 10 kwp; 7. Installazione batterie di accumulo da 20 kwh; 8. Interventi di rinforzamento obbligatori SISMICI. Ripristino delle zone danneggiate e/o degradate. Messa in sicurezza di elementi non strutturali. da eseguirsi in Via XX Settembre, 29 su immobile identificato catastalmente con: la Particella n. 337 del foglio n° 11.

NOTA IMPORTANTE:

Per la pratica edilizia PRAEDI-2022-00111-CILAS -CILA SUPERBONUS N.111/2022

Dalla documentazione acquisita risulta la presentazione di una pratica edilizia riconducibile agli interventi agevolati ai sensi della normativa superbonus 110% con produzione di asseverazioni relative a stati di avanzamento lavori(SAL).

Tuttavia, in sede di sopralluogo, non sono state riscontrate tutte le opere dichiarate, né lo stato dei luoghi appare compatibile con l'esecuzione degli interventi oggetto delle suddette asseverazioni.

Si rileva pertanto una **evidente difformità tra quanto asseverato e quanto effettivamente verificabile, circostanza che lascia presumere la mancata esecuzione totale o parziale , dei lavori dichiarati.**

Tale situazione può comportare **rilevanti conseguenze di natura amministrativa, fiscale e potenzialmente penale**, con possibili ricadute anche sulle unità immobiliari oggetto di procedura.

Si evidenzia che:

La sottoscritta non è competente a esprimere valutazioni in ordine alla veridicità delle asseverazioni né ad accertare eventuali responsabilità;

Resta ferma la necessità di accertamenti da parte degli enti preposti (Agenzia delle Entrate , ENEA, autorità giudiziaria, ecc.);

Ogni rischio, onere anche economico, deve intendersi integralmente a carico dell'acquirente , il quale dovrà farsi carico di ogni eventuale regolarizzazione o contenzioso.

La suddetta circostanza è suscettibile di determinare:



- **Decadenza dei benefici fiscali eventualmente richiesti o fruiti**
- **Obblighi restitutori e sanzionatori**
- **possibili profili di responsabilità di natura amministrativa, fiscale e penale**

Si evidenzia che tali criticità incidono direttamente sul bene oggetto di esecuzione, potendo generare passività anche rilevanti.

Lavori che alla data del sopralluogo NON risultano essere stati eseguiti.

Lavori NON eseguiti:

1. Installazione colonnina per ricarica veicoli elettrici;
2. Installazione infissi in pvc e persiane in alluminio in luogo delle attuali;
3. Installazione impianto fotovoltaico da 10 kwp;
4. Installazione batterie di accumulo da 20 kwh;

Note

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione recuperata telematicamente online da portale piattaforma digitale del Comune di Sergnano -Ufficio Ufficio Tecnico ; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

All'esito del sopralluogo effettuato, non sono state rilevate A VISTA evidenze di opere edilizie abusive o difformità macroscopiche rispetto allo stato legittimo degli immobili.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate presso i pubblici registri e dalla documentazione acquisita NON risultano , allo stato , formalmente evidenze di censi , livelli o diritti di natura enfiteutica gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione. Si precisa che, l'eventuale esistenza di tali diritti , qualora non trascritti o non risultanti dai registri immobiliari , non può essere esclusa in via assoluta.

SPESE CONDOMINIALI

Dalla documentazione acquisita presso l'amministratore e sulla base delle informazioni disponibili la sottoscritta espone quanto segue :

Le unità immobiliari oggetto di stima , composte da appartamento e garage/autorimessa pertinenziale , risultano inserite in edificio a carattere condominiale costituito da tre corpi di fabbrica e godono dei diritti pro-quota in ragione di 44/1000 per quanto riguarda l'appartamento e in ragione di 71,4/1000 per quanto riguarda il garage/autorimessa sulle parti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile , tra cui ingresso carraio e pedonale da Via XX settembre al civico 29, vano scala, e cortile.

Alla data della presente perizia risultano:

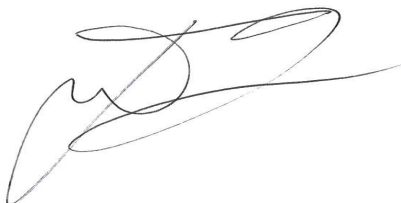
- **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta): € 2.815,12**
- Nuova spesa - Impianto citofonico (spesa scaduta): € 331,00, (come da dichiarazione allagata , del 05/03/2026);**



Spett.bile Geom. Roberta Patrini

Il sottoscritto Giovanardi Dario, amministratore unico dello Studio progetto Habitat srl, nonché amministratore pro-tempore del condominio denominato Palazzo del Sole, sito in Sergnano, via XX settembre 29, con la presente certifica che ad oggi le spese da saldare per l'appartamento intestato [REDACTED] ammontano ad € 2.815,12 per le spese ordinarie ad € 331,00 per impianto citofonico, e che ad oggi rimangono dei lavori da terminare in virtù dell'adesione del condominio agli incentivi di Eco Bonus e Sisma Bonus, che ad oggi non sono in grado di quantificare in quanto gli stessi sono stati iniziati da amministratori precedenti la mia nomina.
Distinti saluti

Treviglio, li 05/03/2026



Progetto Habitat srl
Viale Col di Lana 10 - 24047 Treviglio (BG) - C.F. e P.IVA: 03788330169 - REA: BG - 408462
info@progettoh^{abitat}.eu - progettoh^{abitat}@legalmail.it - www.progettoh^{abitat}.eu

Nella documentazione ricevuta dall'amministratore (allegata) , vengono certificati ed asseverati lavori eseguiti con stato di avanzamento SAL, che in realtà NON sono mai stati eseguiti nell'unità immobiliare APPARTAMENTO oggetto di stima, rilevato da sopralluogo alla data del 17/11/2025.



CONDOMINIO CASCINA DEL SOLE SERGNANO - OPERE AL 110%					
LISTINO DEI 1° SEMESTRE 2022					
OPERE TRAINATE		CONDOMINO:	SIG. ██████████		
DESCRIZIONE					
110 % SERRAMENTI	FINESTRE		N°	PZ. UNIT.	PZ. TOTALE
	MIS. SERRAMENTO 93 X 155 - 2A		1,00	1.293,19	1.293,19
	MIS. SERRAMENTO 102 X 153 - 2A		1,00	1.360,64	1.360,64
	MIS. SERRAMENTO 120 X 145 - 2A		1,00	1.462,01	1.462,01
	TOTALE FINESTRE				4.115,83
	PORTA BLINDATA		1,00	1.723,88	1.723,88
	TOTALE SERRAMENTI + PORTA				5.839,71
	IVA 10%				583,97
TOTALE COMPRESO IVA				6.423,68	
Calcolo Valore Costi tecnici Serramenti					
	Costi Tecnici (Progettazione, legge 10%, D.I, sicurezza	14,00%	5.839,71	817,56	
	Cassa costi tecnici	4,00%	817,56	32,70	
	Iva costi tecnici + cassa	22,00%	850,26	187,06	
	TOTALE COSTI TECNICI SERRAM.			1.037,32	
Calcolo Valore Ass. Fiscale Serramenti					
	Costi Asseverazione fiscale pratica	3,00%	7.461,00	223,83	
	Cassa costi tecnici	4,00%	223,83	8,95	
	Iva costi tecnici + cassa	22,00%	232,78	51,21	
	TOTALE COSTI ASSEV. FISC. SERRAM.			284,00	
COSTO TOTALE SERRAMENTI + PROFESSIONISTI				7.745,00	
Importo a carico:		SIG. ██████████		0,00	
110	GENERATORE DI CALORE AUTONOMO		N°	PZ. UNIT.	PZ. TOTALE
	CALDAIA fino a 23 kw		1,00	3.999,90	3.999,90
	IVA 10%				399,99
	TOTALE COMPRESO IVA				4.399,89
Calcolo Valore Costi tecn. Generatore					
	Costi Tecnici (Progettazione, legge 10%, D.I, sicurezza	14,00%	3.999,90	559,99	
	Cassa costi tecnici	4,00%	559,99	22,40	
	Iva costi tecnici + cassa	22,00%	582,39	128,12	
	TOTALE COSTI TECNICI GENERAT.			710,51	
Calcolo Valore Ass. Fiscale Generatore					
	Costi Asseverazione fiscale pratica	3,00%	5.110,40	153,31	
	Cassa costi tecnici	4,00%	153,31	6,13	
	Iva costi tecnici + cassa	22,00%	159,44	35,08	
	TOTALE COSTI ASSEV. FISC. GENER.			194,52	
COSTO TOTALE GENERATORE + PROFESSIONISTI				5.304,92	
COSTO TOTALE OPERE TRAINATE				13.049,92	



CONDOMINIO CASCINA DEL SOLE SERGNANO - OPERE AL 110%

LISTINO DEI 1° SEMESTRE 2022

OPERE	TRAINATE	CONDOMINO:	SIG. ██████████
--------------	-----------------	-------------------	------------------------

CAP. A) SERRAMENTI

A.1) Sostituzione serramenti

Rimozione e sostituzione dei serramenti in opera con nuovi elementi in PVC, dotati di vetrocamera basso emissiva, idonei per zona climatica E (U 1,3), completi di maniglie e pellicolato a riproduzione legno naturale per la parte esterna ed interna

A.2) Sostituzione avvolgibili

Rimozione e sostituzione degli elementi avvolgibili con nuovi elementi in PVC anti grandine, tipo monocolore

A.3) Sostituzione cassonetti

Sostituzione dei cassonetti in opera con nuovi elementi in PVC coibentato e/o dotato di camera bosso/emissiva

FINESTRE

					IMPORTO LISTINO	SCONTO	IMPORTO CONTRATTO
TIPO B) MIS. SERRAMENTO 93 X 155 - 2A							
Serramento monocolore							
A	25114	Smontaggio infissi in legno e vetro	mq.	1,44 x 1,00 cad. x	19,86 €/mq. =	€ 28,63	12,00% € 25,19
A	25133	Scariolatura dei serramenti	mc.	0,10 x 1,00 cad. x	37,61 €/mc. =	€ 3,80	12,00% € 3,34
A	25134	Compenso per disagio dislivello scariolatura	mc.	0,10 x 1,00 cad. x	15,79 €/mc. =	€ 1,59	12,00% € 1,40
A	25130	Trasporto alla pp.dd.	mc.	0,10 x 1,00 cad. x	49,35 €/mc. =	€ 4,98	12,00% € 4,38
A	25136 b	Compenso scariche rifiuto speciale non pericoloso	ton.	0,04 x 1,00 cad. x	100,00 €/ton. =	€ 4,32	12,00% € 3,80
C	25126	Sovraprezzo per anta ribalta	nr.	1,00 x 1,00 cad. x	70,00 €/nr. =	€ 70,00	12,00% € 61,60
A	25135 a	Tiro in quota	mc.	0,10 x 1,00 cad. x	34,82 €/mc. =	€ 3,51	12,00% € 3,09
C	25076 c	Fornitura nuovo serramento 2 ante	mq.	1,44 x 1,00 cad. x	457,34 €/mq. =	€ 659,26	12,00% € 580,15
					€ 776,09		€ 682,96
Avvolgibile							
A	25115	Smontaggio avvolgibili in PVC	mq.	1,33 x 1,00 cad. x	26,48 €/mq. =	€ 35,13	12,00% € 30,91
A	25133	Scariolatura	mc.	0,04 x 1,00 cad. x	37,61 €/mc. =	€ 1,50	12,00% € 1,32
A	25134	Compenso per disagio dislivello scariolatura	mc.	0,04 x 1,00 cad. x	15,79 €/mc. =	€ 0,63	12,00% € 0,55
A	25130	Trasporto alla pp.dd.	mc.	0,04 x 1,00 cad. x	49,35 €/mc. =	€ 1,96	12,00% € 1,72
A	25136 b	Compenso scariche rifiuto speciale non pericoloso	ton.	0,02 x 1,00 cad. x	100,00 €/ton. =	€ 1,99	12,00% € 1,75
C	15084 a	Fornitura nuovo avvolgibile alluminio	mq.	1,33 x 1,00 cad. x	122,18 €/mq. =	€ 162,10	12,00% € 142,65
C	25091 a	Fornitura e posa avvolgitore e cassetta	cad.	1,00 x 1,00 cad. x	38,50 €/cad. =	€ 38,50	12,00% € 33,88
C	25013 f	Apparecchio a sporgere	nr.	1,00 x 1,00 cad. x	70,26 €/nr. =	€ 70,26	12,00% € 61,83
C	25013 j	Guide in alluminio per avvolgibili	ml.	3,10 x 1,00 cad. x	8,56 €/ml. =	€ 26,54	12,00% € 23,36
					€ 338,61		€ 297,98
Cassonetto							
A	25114	Smontaggio infissi in legno	mq.	0,30 x 1,00 cad. x	19,86 €/mq. =	€ 5,94	12,00% € 5,23
A	25133	Scariolatura	mc.	0,01 x 1,00 cad. x	37,61 €/mc. =	€ 0,56	12,00% € 0,49
A	25134	Compenso per disagio dislivello scariolatura	mc.	0,01 x 1,00 cad. x	15,63 €/mc. =	€ 0,23	12,00% € 0,20
A	25130	Trasporto alla pp.dd.	mc.	0,01 x 1,00 cad. x	49,35 €/mc. =	€ 0,74	12,00% € 0,65
A	25136 b	Compenso scariche rifiuto speciale non pericoloso	ton.	0,01 x 1,00 cad. x	100,00 €/ton. =	€ 0,90	12,00% € 0,79
C	25096 b	Fornitura nuovo cassonetto in PVC	nr.	1,00 x 1,00 cad. x	346,46 €/nr. =	€ 346,46	12,00% € 304,88

ABID 01226714-01314757-PG6688 del 08/01/2024 12:27:37 - P. 91 / 127



€ 354,83 € 312,25
€ 1.469,53 € 1.293,19

TOTALE SERRAMENTO 93 X 155 - 2A:
VERIFICA MITE 927,50 1,44 643,43

TIPO B) MIS. SERRAMENTO 102 X 153 - 2A

Serramento monocolore									
A 25114	Smontaggio infissi in legno e vetro	mq.	1,56 x 1,00 cad.	x	19,86 €/mq.	=	€ 30,99	12,00%	€ 27,27
A 25133	Scariolatura dei serramenti	mc.	0,11 x 1,00 cad.	x	37,61 €/mc.	=	€ 4,11	12,00%	€ 3,62
A 25134	Compenso per disagio dislivello scariolatura	mc.	0,11 x 1,00 cad.	x	15,79 €/mc.	=	€ 1,72	12,00%	€ 1,51
A 25130	Trasporto alla pp.dd.	mc.	0,11 x 1,00 cad.	x	49,35 €/mc.	=	€ 5,39	12,00%	€ 4,74
A 25136 b	Compenso scariche rifiuto speciale non pericoloso	ton.	0,05 x 1,00 cad.	x	100,00 €/ton.	=	€ 4,68	12,00%	€ 4,12
C 25126	Sovraprezzo per anta ribalta	nr.	1,00 x 1,00 cad.	x	70,00 €/nr.	=	€ 70,00	12,00%	€ 61,60
A 25135 a	Tiro in quota	mc.	0,11 x 1,00 cad.	x	34,82 €/mc.	=	€ 3,80	12,00%	€ 3,34
C 25076 c	Fornitura nuovo serramento 2 ante	mq.	1,56 x 1,00 cad.	x	457,34 €/mq.	=	€ 713,72	12,00%	€ 628,07
							€ 834,41		€ 734,28
Avvolgibile									
A 25115	Smontaggio avvolgibili in PVC	mq.	1,44 x 1,00 cad.	x	26,48 €/mq.	=	€ 38,26	12,00%	€ 33,67
A 25133	Scariolatura	mc.	0,04 x 1,00 cad.	x	37,61 €/mc.	=	€ 1,63	12,00%	€ 1,43
A 25134	Compenso per disagio dislivello scariolatura	mc.	0,04 x 1,00 cad.	x	15,79 €/mc.	=	€ 0,68	12,00%	€ 0,60
A 25130	Trasporto alla pp.dd.	mc.	0,04 x 1,00 cad.	x	49,35 €/mc.	=	€ 2,14	12,00%	€ 1,88
A 25136 b	Compenso scariche rifiuto speciale non pericoloso	ton.	0,02 x 1,00 cad.	x	100,00 €/ton.	=	€ 2,17	12,00%	€ 1,91
C 15084 a	Fornitura nuovo avvolgibile alluminio	mq.	1,44 x 1,00 cad.	x	122,18 €/mq.	=	€ 176,53	12,00%	€ 155,35
C 25091 a	Fornitura e posa avvolgitore e cassetta	cad.	1,00 x 1,00 cad.	x	38,50 €/cad.	=	€ 38,50	12,00%	€ 33,88
C 25013 f	Apparecchio a sporgere	nr.	1,00 x 1,00 cad.	x	70,26 €/nr.	=	€ 70,26	12,00%	€ 61,83
C 25013 j	Guide in alluminio per avvolgibili	ml.	3,06 x 1,00 cad.	x	8,56 €/ml.	=	€ 26,19	12,00%	€ 23,05
							€ 356,36		€ 313,60
Cassonetto									
A 25114	Smontaggio infissi in legno	mq.	0,32 x 1,00 cad.	x	19,86 €/mq.	=	€ 6,35	12,00%	€ 5,59
A 25133	Scariolatura	mc.	0,02 x 1,00 cad.	x	37,61 €/mc.	=	€ 0,60	12,00%	€ 0,53
A 25134	Compenso per disagio dislivello scariolatura	mc.	0,02 x 1,00 cad.	x	15,79 €/mc.	=	€ 0,25	12,00%	€ 0,22
A 25130	Trasporto alla pp.dd.	mc.	0,02 x 1,00 cad.	x	49,35 €/mc.	=	€ 0,79	12,00%	€ 0,70
A 25136 b	Compenso scariche rifiuto speciale non pericoloso	ton.	0,01 x 1,00 cad.	x	100,00 €/ton.	=	€ 0,96	12,00%	€ 0,84
C 25096 b	Fornitura nuovo cassonetto in PVC	nr.	1,00 x 1,00 cad.	x	346,46 €/nr.	=	€ 346,46	12,00%	€ 304,88
							€ 355,41		€ 312,76

€ 1.546,18 € 1.360,64

VERIFICA MITE 973,60 1,56 623,86

TIPO B) MIS. SERRAMENTO 120 X 145 - 2A

Serramento monocolore									
A 25114	Smontaggio infissi in legno e vetro	mq.	1,74 x 1,00 cad.	x	19,86 €/mq.	=	€ 34,56	12,00%	€ 30,41
A 25133	Scariolatura dei serramenti	mc.	0,12 x 1,00 cad.	x	37,61 €/mc.	=	€ 4,58	12,00%	€ 4,03
A 25134	Compenso per disagio dislivello scariolatura	mc.	0,12 x 1,00 cad.	x	15,79 €/mc.	=	€ 1,92	12,00%	€ 1,69
A 25130	Trasporto alla pp.dd.	mc.	0,12 x 1,00 cad.	x	49,35 €/mc.	=	€ 6,01	12,00%	€ 5,29
A 25136 b	Compenso scariche rifiuto speciale non pericoloso	ton.	0,05 x 1,00 cad.	x	100,00 €/ton.	=	€ 5,22	12,00%	€ 4,59
C 25126	Sovraprezzo per anta ribalta	nr.	1,00 x 1,00 cad.	x	70,00 €/nr.	=	€ 70,00	12,00%	€ 61,60
A 25135 a	Tiro in quota	mc.	0,12 x 1,00 cad.	x	34,82 €/mc.	=	€ 4,24	12,00%	€ 3,73
C 25076 c	Fornitura nuovo serramento 2 ante	mq.	1,74 x 1,00 cad.	x	457,34 €/mq.	=	€ 795,77	12,00%	€ 700,28
							€ 922,30		€ 811,62
Avvolgibile									

ABID 01226714-01314757-P06688 del 08/01/2024 12:27:37 - P. 92 / 127

A 25115	Smontaggio avvolgibili in PVC	mq.	1,62 x 1,00 cad.	x	26,48 €/mq.	=	€ 43,02	12,00%	€ 37,86
A 25133	Scariolatura	mc.	0,05 x 1,00 cad.	x	37,61 €/mc.	=	€ 1,83	12,00%	€ 1,61
A 25134	Compenso per disagio dislivello scariolatura	mc.	0,05 x 1,00 cad.	x	15,79 €/mc.	=	€ 0,77	12,00%	€ 0,68
A 25130	Trasporto alla pp.dd.	mc.	0,05 x 1,00 cad.	x	49,35 €/mc.	=	€ 2,41	12,00%	€ 2,12
A 25136 b	Compenso scariche rifiuto speciale non pericoloso	ton.	0,02 x 1,00 cad.	x	100,00 €/ton.	=	€ 2,44	12,00%	€ 2,15
C 15084 a	Fornitura nuovo avvolgibile alluminio	mq.	1,62 x 1,00 cad.	x	122,18 €/mq.	=	€ 198,48	12,00%	€ 174,66
C 25091 a	Fornitura e posa avvolgitore e cassetta	cad.	1,00 x 1,00 cad.	x	38,50 €/cad.	=	€ 38,50	12,00%	€ 33,88
C 25013 f	Apparecchio a sporgere	nr.	1,00 x 1,00 cad.	x	70,26 €/nr.	=	€ 70,26	12,00%	€ 61,83
C 25013 j	Guide in alluminio per avvolgibili	ml.	2,90 x 1,00 cad.	x	8,56 €/ml.	=	€ 24,82	12,00%	€ 21,84
							€ 382,53		€ 336,63
Cassonetto									
A 25114	Smontaggio infissi in legno	mq.	0,36 x 1,00 cad.	x	19,86 €/mq.	=	€ 7,15	12,00%	€ 6,29
A 25133	Scariolatura	mc.	0,02 x 1,00 cad.	x	37,61 €/mc.	=	€ 0,68	12,00%	€ 0,60
A 25134	Compenso per disagio dislivello scariolatura	mc.	0,02 x 1,00 cad.	x	15,63 €/mc.	=	€ 0,28	12,00%	€ 0,25
A 25130	Trasporto alla pp.dd.	mc.	0,02 x 1,00 cad.	x	49,35 €/mc.	=	€ 0,89	12,00%	€ 0,78
A 25136 b	Compenso scariche rifiuto speciale non pericoloso	ton.	0,01 x 1,00 cad.	x	100,00 €/ton.	=	€ 1,08	12,00%	€ 0,95
C 25096 b	Fornitura nuovo cassonetto in PVC	nr.	1,00 x 1,00 cad.	x	346,46 €/nr.	=	€ 346,46	12,00%	€ 304,88
							€ 356,54		€ 313,76

€ 1.661,37 € 1.462,01

VERIFICA MITE 1.042,83 1,74 599,33

PORTE - FINESTRE

TIPO E) MIS. SERRAMENTO 0 X 0 - 2A

Serramento monocolore									
A 25114	Smontaggio infissi in legno e vetro	mq.	0,00 x 1,00 cad.	x	19,86 €/mq.	=	€ 0,00	12,00%	€ -
A 25133	Scariolatura dei serramenti	mc.	0,00 x 1,00 cad.	x	37,27 €/mc.	=	€ 0,00	12,00%	€ -
A 25134	Compenso per disagio dislivello scariolatura	mc.	0,00 x 1,00 cad.	x	15,65 €/mc.	=	€ 0,00	12,00%	€ -
A 25130	Trasporto alla pp.dd.	mc.	0,00 x 1,00 cad.	x	48,99 €/mc.	=	€ 0,00	12,00%	€ -
A 25136 b	Compenso scariche rifiuto speciale non pericoloso	ton.	0,00 x 1,00 cad.	x	100,00 €/ton.	=	€ 0,00	12,00%	€ -
C 25076 e	Fornitura nuovo serramento 2 ante	mq.	0,00 x 1,00 cad.	x	527,34 €/mq.	=	€ 0,00	12,00%	€ -
C 25126	Sovraprezzo per anta ribalta	nr.	1,00 x 1,00 cad.	x	70,00 €/nr.	=	€ 70,00	12,00%	€ 61,60
A 25135 a	Tiro in quota	mc.	0,00 x 1,00 cad.	x	34,53 €/mc.	=	€ 0,00	12,00%	€ -
C 25088 a	Finitura pellicolata dei profili	%	0,00 x 1,00 cad.	x	0,15 €/%	=	€ 0,00	12,00%	€ -
							€ 70,00		€ 61,60
Avvolgibile									
A 25115	Smontaggio avvolgibili in PVC	mq.	0,02 x 1,00 cad.	x	26,23 €/mq.	=	€ 0,47	12,00%	€ 0,41
A 25133	Scariolatura	mc.	0,00 x 1,00 cad.	x	37,27 €/mc.	=	€ 0,02	12,00%	€ 0,02
A 25134	Compenso per disagio dislivello scariolatura	mc.	0,00 x 1,00 cad.	x	15,65 €/mc.	=	€ 0,01	12,00%	€ 0,01
A 25130	Trasporto alla pp.dd.	mc.	0,00 x 1,00 cad.	x	48,99 €/mc.	=	€ 0,03	12,00%	€ 0,03
A 25136 b	Compenso scariche rifiuto speciale non pericoloso	ton.	0,00 x 1,00 cad.	x	100,00 €/ton.	=	€ 0,03	12,00%	€ 0,03
C 15084 a	Fornitura nuovo avvolgibile alluminio	mq.	0,02 x 1,00 cad.	x	122,18 €/mq.	=	€ 2,20	12,00%	€ 1,94
C 25091 a	Fornitura e posa avvolgitore e cassetta	cad.	1,00 x 1,00 cad.	x	38,50 €/cad.	=	€ 38,50	12,00%	€ 33,88
C 25013 j	Guide in alluminio per avvolgibili	ml.	0,00 x 1,00 cad.	x	8,52 €/ml.	=	€ 0,00	12,00%	€ -
							€ 41,26		€ 36,31
Cassonetto									
A 25114	Smontaggio infissi in legno	mq.	0,32 x 1,00 cad.	x	19,86 €/mq.	=	€ 6,29	12,00%	€ 5,54
A 25133	Scariolatura	mc.	0,02 x 1,00 cad.	x	37,27 €/mc.	=	€ 0,60	12,00%	€ 0,53
A 25134	Compenso per disagio dislivello scariolatura	mc.	0,02 x 1,00 cad.	x	15,65 €/mc.	=	€ 0,25	12,00%	€ 0,22
A 25130	Trasporto alla pp.dd.	mc.	0,02 x 1,00 cad.	x	48,99 €/mc.	=	€ 0,78	12,00%	€ 0,69
A 25136 b	Compenso scariche rifiuto speciale non pericoloso	ton.	0,01 x 1,00 cad.	x	100,00 €/ton.	=	€ 0,96	12,00%	€ 0,84
C 25096 c	Fornitura nuovo cassonetto in PVC	nr.	1,00 x 1,00 cad.	x	378,47 €/nr.	=	€ 378,47	12,00%	€ 333,05

						€ 387,35	€ 340,87
						€ 498,61	€ 438,78
		VERIFICA MITE	326,19	0,00	#DIV/0!		
TIPO G)	Porta Blindata						
A 25116	Rimozione porta blindata compreso telaio e controtelaio	mq.	2,10 x 1,00 cad. x	16,55 €/mq. =	€ 34,76	0,00%	€ 34,76
A 25133	Scariolatura	mc.	0,11 x 1,00 cad. x	37,27 €/mc. =	€ 3,91	0,00%	€ 3,91
A 25134	Compenso per disagio dislivello scariolatura	mc.	0,11 x 1,00 cad. x	15,65 €/mc. =	€ 1,64	0,00%	€ 1,64
A 25130	Trasporto alla pp.dd.	mc.	0,11 x 1,00 cad. x	48,99 €/mc. =	€ 5,14	0,00%	€ 5,14
A 25136 b	Compenso discariche rifiuto speciale non pericoloso	ton.	0,03 x 1,00 cad. x	100,00 €/ton. =	€ 3,15	0,00%	€ 3,15
C 25050 b	Porta Blindata classe 3 serratura a cilindro	nr.	1,00 x 1,00 cad. x	1675,28 €/nr. =	€ 1.675,28	0,00%	€ 1.675,28
	TOTALE PORTA BLINDATA						€ 1.723,88
		VERIFICA MITE	1.443,89	2,10	687,57		

PROSPETTO BILANCIO PREVENTIVO – ESERCIZIO ORDINARIO “2025/ 2026”



Bilancio Preventivo per Conto

Condominio Palazzo del Sole - C. Fisc. 91017370197
Via XX Settembre 29 - 26010 Sergnano (CR)
BPM - IBAN IT14 U 05034 56841 000000008253

Esercizio ordinario “2025/2026”
Periodo: 01/10/2025 - 30/09/2026

	Importi	Totali
Onorari amministratore		
Onorario Amministratore Studio Progetto Habitat Srl (App.)	-1.080,00	
IVA 22% su Onorario Amministratore Studio Progetto Habitat Srl (App.)	-237,60	
Onorario Amministratore Studio Progetto Habitat Srl + IVA (Autorimessa)	-30,50	
Spese Cancelleria	-158,60	
Redazione ed Invio Mod. 770	-183,00	
Invio Certificazione Unica	-158,60	-1.848,30
Spese Proprietà		
Assicurazione fabbricato	-1.400,00	
Gestione conto corrente bancario	-150,00	
Affitto sala riunioni	-50,00	
Fondo morosità	-2.500,00	-4.100,00
Spese esercizio		
Manutenzioni varie	-1.000,00	
Spurghi	-500,00	
Energia Elettrica	-750,00	-2.250,00
Fondo		-2.500,00
TOTALE		-10.698,30

Totale gestione	-10.698,30
Saldi di fine es. precedente	-7.167,41
Saldo finale (Euro)	-17.865,71

[REDACTED]
Unità imm. **A9**

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
08/12/2025 Rata n. 1	2.431,12	0,00	-2.431,12	Scaduta
01/02/2026 Rata n. 2	128,00	0,00	-128,00	
01/04/2026 Rata n. 3	128,00	0,00	-128,00	
01/06/2026 Rata n. 4	128,00	0,00	-128,00	
Totale	2.815,12	0,00	-2.815,12	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 2 431 12 Euro

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att.c.c. ,l'aggiudicatario dell'immobile è obbligato in solido al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente alla data del trasferimento.

Eventuali ulteriori debiti o crediti condominiali potranno essere oggetto di conguaglio da parte dell'amministratore pro tempore.

PRESENZA DI RIFIUTI

All'atto del sopralluogo effettuato in data 17/11/2025, le Unità immobiliari APPARTAMENTO e AUTORIMESSA oggetto di stima sono state ispezionate al fine di verificare l'eventuale presenza di rifiuti , materiale di risulta o ingombri.

Si rileva quanto segue:

E' stata rilevata la presenza di rifiuti e materiali di vario genere all'interno dell'appartamento e dell'autorimessa di proprietà.

Si precisa che gli oneri per la rimozione e lo smaltimento dei rifiuti saranno a carico dell'aggiudicatario e NON sono stati computati analiticamente nella presente relazione di stima.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica (APE) – per l'unità immobiliare APPARTAMENTO , identificata al Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 11 Particella 337 - Subalterno 12 - Categoria A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO:

APE Registrato il 05/12/2023

Codice identificativo: 1909400007423

Valido sino al :05/12/2033

Classe Energetica: G

indice EP_h di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: EP_{gl,nren} di 303,66 kWh/m²

Tecnico redattore: Geometra Giandomenico Iezzi

VALORE

La presente relazione ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato di un compendio immobiliare sito nel Comune di Sergnano (CR), Costituito da un'unità immobiliare abitativa – APPARTAMENTO posta al secondo Piano di fabbricato condominiale privo di ascensore, nonché da AUTORIMESSA pertinenziale ubicata in corpo staccato con aree comuni.

La valutazione è stata eseguita tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni , con



particolare riferimento alla consistenza , alla Tipologia edilizia allo stato di conservazione e manutenzione, nonché al contesto territoriale e al mercato immobiliare locale.

Si evidenzia che l'unità abitativa si presenta in condizioni manutentive pessime , tali da richiedere interventi di ristrutturazione , circostanza che incide in maniera significativa sul valore del bene.

VALORE DI MERCATO

La stima è stata sviluppata mediante l'applicazione del metodo comparativo, supportato dai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente rettificati in funzione delle reali condizioni dei cespiti , nonché da indagini di mercato riferite a beni simili.

Il valore finale è stato determinato quale sintesi dei diversi approcci estimativi adottati, con criteri di prudenza, in considerazione della particolare natura della procedura esecutiva e delle condizioni oggettive delle unità immobiliari.

La relazione è redatta nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare ai sensi degli Artt. 568, 569 e 571 c.p.c.

Comune di Sergnano -Via XX Settembre , Civico n°29

Beni costituenti lotto unico:

Appartamento al Piano Secondo

Autorimessa al Piano Terra in corpo staccato

Contesto: Complesso condominiale con accessi carraio e pedonale comuni e aree pertinenziali condivise comuni.

APPARTAMENTO - Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo, priva di ascensore, composta da: Ingresso/disimpegno , soggiorno con angolo cottura, camera da letto con balcone e bagno, Superficie utile Mq. 44- stato manutentivo pessimo, con necessità di ristrutturazione integrale.

AUTORIMESSA – Unità immobiliare a destinazione autorimessa posta al piano terra , in corpo staccato, Superficie Mq. 20;

CONSISTENZA COMMERCIALE

APPARTAMENTO: $Mq\ 44 \times 100\% = mq\ 44$ - Balcone $Mq\ 2 \times 30\% = Mq.\ 0.6$ – Totale commerciale Mq. 44,6 – Mq 45;

AUTORIMESSA: $Mq.\ 20 \times 50\% = Mq\ 10$;

VALORI UNITARI

Abitazione: Euro 1,000/mq – riduzione per stato manutentivo – 40% - valore applicato Euro 600/mq;

Autorimessa: Euro 700/mq

CALCOLO DEL VALORE

Appartamento: Euro 45mq x Euro 600/mq = Euro 27,000

Autorimessa: Euro 7,000

Valore Complessivo :Euro 34,000;

RIDUZIONI PER VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzioni applicate:

Vendita forzata : -10%

Assenza ascensore : -5%

Valore Finale : Euro 34,000x0,85 = Euro 28,900

Valore arrotondato Euro 29,000;

VALORE CATASTALE

Rendite catastali:

Appartamento: Euro 119,30

Autorimessa: Euro 21,69

Valore catastale – ipotesi (prima casa): Euro 17,100 – coefficiente 115,5

Valore catastale- ipotesi (seconda casa): Euro 18,700 - coefficiente 126

BASE D'ASTA

Valore di stima: Euro 29,000;

ANALISI DI MERCATO

Fattori negativi: pessimo stato manutentivo – assenza ascensore – limitata appetibilità;

Fattori positivi: presenza autorimessa – contesto condominiale accessibile;

GIUDIZIO DI STIMA: Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche , dell'andamento del mercato locale e della natura della vendita giudiziaria , il più probabile valore di mercato in condizioni ordinarie è pari a Euro 34.000, mentre il valore in condizioni di vendita forzata è determinato in



Euro 29,000 (ventinovemila/00):

ANALISI TECNICA – Confronto valori

Tipologia – Valore catastale – prima casa - Euro 17,100

Tipologia – Valore catastale seconda casa – Euro 18,700

Tipologia – Valore di mercato – Euro 34,600

Tipologia Valore esecuzione – Euro 29,00 - (Conferma la congruità della stima effettuata).

INTERPRETAZIONE PROFESSIONALE

Il Valore catastale è notevolmente inferiore al valore di mercato , lo scostamento è normale per immobili datati ed in piccoli Comuni.

INQUADRAMENTO FISCALE

Secondo normativa italiana e principi della Unione Europea, il Valore catastale è utilizzato per imposta di registro e successioni, NON rappresenta il Valore di mercato.

CONCLUSIONI

Il valore sopra indicato è da ritenersi congruo, prudenziale e coerente con i parametri estimativi correnti.

VALORE IN VENDITA FORZATA

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA – MOTIVAZIONE TECNICA

Il valore posto a base d'asta, determinato in Euro 29,000 (Ventinovemila/00), deriva da un processo estimativo conforme ai criteri previsti dall'Art. 568 c.p.c. E alle migliori pratiche valutative riconosciute anche in ambito europeo (EVS – European Valuation Standards).

METODO DI STIMA ADOTTATO

E' stato applicato il metodo comparativo di mercato, fondato sull'analisi di mercato di compravendite di immobili analoghi nella medesima zona, dai dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e dall'applicazione di coefficienti correttivi: Valore di mercato= Superficie commerciale x Valore unitario x coefficienti correttivi.

ADEGUAMENTO ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di mercato è stato oggetto di abbattimento per tenere conto delle specifiche condizioni della procedura esecutiva, che incidono significativamente sulla formazione del prezzo.

FATTORI DI RIDUZIONE APPLICATI

- 1- Vendita Forzata (-10%) - assenza di trattativa privata, limitata platea di acquirenti, tempistiche rigide;
- 2- Assenza di ascensore (- 5%) - penalizzazione funzionale al piano secondo , riduzione della domanda potenziale;

Coefficiente complessivo applicato: 0,85

CALCOLO DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Euro 34,000x0,85= Euro 28,900 , Valore arrotondato per esigenze di procedura: Euro 29.000;

Il valore così determinato è ulteriormente giustificato dai seguenti elementi: stato manutentivo pessimo (necessaria ristrutturazione), dimensioni contenute dell'unità abitativa, vetustà dell'edificio, mercato immobiliare locale a bassa dinamicità, ridotta appetibilità per utenti finali, tipologia più adatta a investitori.

INCIDENZA DELLO STATO GIURIDICO E DEI VINCOLI (art. 2923 c.c.)

Ai fini estimativi si è tenuto conto anche delle disposizioni di cui all' art.2923, comma 3, del Codice Civile, in base al quale le locazioni non opponibili alla procedura o comunque suscettibili di cessazione possono incidere sul valore del bene di vendita forzata, tale principio comporta che l'aggiudicatario potrebbe non beneficiare immediatamente della piena disponibilità del bene , sussiste un rischio giuridico connesso alla eventuale presenza di rapporti locativi o occupazioni, si determina una fisiologica riduzione dell'appetibilità commerciale.

Pertanto, il valore stimato incorpora già una componente prudenziale volta a compensare tali possibili fattori di incertezza.

GIUDIZIO TECNICO CONCLUSIVO

Il Prezzo Base d'Asta di Euro 29,000 (Ventinovemila/00), è inferiore al valore di mercato ordinario, incorpora adeguatamente i fattori di rischio, inclusi quelli giuridici, risulta prudenziale e difendibile in sede giudiziaria, garantisce un corretto equilibrio tra interesse dei creditori e appetibilità del bene.

Si ritiene congruo il canone di locazione pari a Euro 2.400 annui , tale valore locativo risulta coerente con i valori minimi di mercato per immobili nello stato attuale , riflette la ridotta appetibilità, conferma la corretta collocazione del valore di stima in ambito prudenziale.



CONCLUSIONE

Alla luce delle analisi svolte, il Valore di Euro 29,000 (Ventinovemila/00) deve ritenersi tecnicamente fondato, conforme ai riferimenti normativi (art. 568 c.p.c. E art. 2923 c.c.), congruo rispetto alle condizioni dei beni e del mercato e pertanto idoneo quale Prezzo Base d'Asta nella procedura esecutiva.

QUOTE INDIVISE

Dalla documentazione acquisita, risulta che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono intestate interamente all' esecutato.

Pertanto , non sussistono quote indivise , né diritti di comproprietà con terzi;

La piena proprietà delle unità immobiliari (APPARTAMENTO E AUTORIMESSA) risulta detenuta per l'intero (100%) dal soggetto esecutato.

L'immobile viene quindi posto in vendita per l'intera quota di proprietà.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Dalle verifiche effettuate presso i registri dello stato civile del Comune di Sergnano (CR) e dalla documentazione acquisita , risulta che l'esecutato è stato coniugato in passato.

Tuttavia , lo stesso risulta attualmente Divorziato.

Dalle risultanze catastali e ipotecarie , le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano intestati all'esecutato per l'intero diritto di proprietà.

FORMAZIONE DI LOTTI

In considerazione delle caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, della loro consistenza, destinazione d'uso e delle modalità di utilizzo , nonché dell'assenza di una concreta possibilità di frazionamento funzionale e urbanistico, si ritiene opportuno procedere alla vendita mediante la formazione di un UNICO LOTTO .

Le unità immobiliari vengono pertanto poste in vendita in LOTTO UNICO, in quanto:

Costituiscono un bene unitario sotto il profilo funzionale e catastale;

Non risulta economicamente conveniente né tecnicamente fattibile la suddivisione in più lotti;

L'eventuale frazionamento comporterebbe una diminuzione del valore complessivo del bene.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Dalle visure Ipotecarie effettuate presso i registri immobiliari competenti in modalità online (piattaforma agenzia delle entrate) registri immobiliari competenti, è stata ricostruita la continuità delle trascrizioni relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Si rileva quanto segue:

Gli immobili(APPARTAMENTO E AUTORIMESSA) sono pervenuti all'attuale esecutato in forza di:

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari censite al catasto dei Fabbricati al foglio n° 11 -Particella n°337 Subalterno n° 12 e Catasto dei Fabbricati Foglio n°11 – Particella n°338 – Subalterno n° 13, sono pervenuti per Atto di Compravendita del Notaio Pierfelice Sarta di Crema del 28 novembre 2008 , repertorio n° 121976/26925 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 5 dicembre 2008 al numero di Registro generale 24059 e numero di reg. particolare 13710, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni immobili siti nel Comune di Sergnano (CR);

Anteriormente a tale atto , i beni risultavano di proprietà:



[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni immobili siti nel Comune di Sergnano (CR) , delle unità immobiliari censite al catasto dei Fabbricati al foglio n° 11 -Particella n°337 Subalterno n° 12 e Catasto dei Fabbricati Foglio n°11 – Particella n°338 – Subalterno n° 13, sono pervenuti per Atto Pubblico Notarile di Compravendita Notaio Giovanni Battista Donati , Notaio in Crema in data 16 dicembre 1998 rep. N°61915 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 18 dicembre 1998 al numero di registro generale 16766 e numero di registro particolare 10946 da [redacted]

[redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [redacted] Codice Fiscale n° [redacted]

[redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni , immobili siti in Comune di Sergnano (CR).

Dalla documentazione esaminata risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio, ai sensi dell'art. 2650, senza interruzioni.

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

Dalle verifiche effettuate presso i pubblici registri immobiliari, nonché dalla documentazione urbanistica e catastale acquisita , si evidenzia quanto segue in ordine alle formalità , vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

L'immobile "condominio" di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è soggetto alle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Sergnano (CR), nonché alle prescrizioni derivanti da titoli abitativi rilasciati e dalle normative di settore;

Regolamento Condominiale: l'acquirente sarà tenuto al rispetto di tutte le norme contenute nel regolamento di condominio e nelle tabelle millesimali;

Servitù attive e passive:restano a carico dell'acquirente tutte le servitù costituite ed esistenti, anche se non espressamente evidenziate, purchè apparenti e risultanti dallo stato dei luoghi;

Oneri di manutenzione e conservazione :

saranno a carico dell'acquirente tutte le spese relative alla gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria del bene , a far data dal trasferimento (per le quote di proprietà) ;

Si precisa che le formalità pregiudizievoli (quali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pignoramenti) saranno cancellate a cura e spese della procedura, nei limiti di Legge.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

1-**Iscrizione ipotecaria** volontaria attiva, a rogito Notaio Pierfelice Sarta di Crema in data 28 novembre 2008,repertorio 121977, raccolta 26926, registrato a ufficio pubb.Crema in data 5 dicembre 2008 al n. , vol. 5619 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di LODI in data al n. a favore di UNICREDIT BANCA Per la casa SPA, contro [redacted] derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 75.600,00- Importo capitale: € 37.800,00 – Per una somma complessiva € 113.400,00 - Durata ipoteca: 25 anni - Tasso interesse annuo 5,5% Tasso interesse semestrale - Presenza di condizione risolutiva - Stipulazione contratto unico.

2- **Verbale di Pignoramento Immobili** Tribunale di Cremona -Atto Ufficiale Giudiziario di Cremona in data 28 agosto 2025, repertorio 2302 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di LODI in data 17 settembre 2025 al n.generale 15962 e al numero particolare 10703, a favore di OLYMPIA SPV SRL, contro [redacted] derivante da atto esecutivo cautelare .

A carico di [redacted] residente [redacted] Risulta pieno proprietario per la quota intera pari a 1/1 in Comune di Sergnano (CR) , catasto fabbricati, Foglio n° 11, Particella n° 337 Subalterno n° 12, CAT. A/3, vani n° 3, rendita catastale euro 119,30 – catasto fabbricati -Foglio 11 , Particella n° 338 Sub. n°13 - CAT. C/6, MQ. 20, Rendita catastale euro 21,69;

IL CREDITO PER IL QUALE SI PROCEDE AMMONTA A EURO 95.284,82 OLTRE INTERESSI COME IN ATTI E SPESE E COMPETENZE DI PROCEDURA, Riferito a Immobile n. 1 Comune di Sergnano (CR) -Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 11 Particella 337 Subalterno 12 - Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 3 vani Indirizzo VIA XX SETTEMBRE N. civico 29 -



Immobile n. 2 Comune I627 – Sergnano (CR) Catasto fabbricati - Foglio n° 11 - Particella n° 338 Subalterno 13 Natura C6 – AUTORIMESSA.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

1- Atto contratto di affitto - stipulato il 4 giugno 2024 con durata dal 1° giugno 2024 al 31 maggio 2028, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Agenzia Entrate ufficio TNT di Monza in data 4 giugno 2024 con il numero 3998 – serie 3T , Riguardante gli immobili - Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 11 Particella 337 Subalterno 12 - Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 3 vani Indirizzo VIA XX SETTEMBRE N. civico 29 - Immobile n. 2 Comune I627 – Sergnano (CR) Catasto fabbricati - Foglio n° 11 - Particella n° 338 Subalterno 13 Natura C6 – AUTORIMESSA.

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

La sottoscritta Geometra Roberta Patrini, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

La presente Relazione di Stima è redatta nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare ai sensi degli Artt. 568 e ss. c.p.c. .

Data rapporto valutazione:
Crema, li 18 marzo 2026

L'esperto Incaricato
Geometra Roberta Patrini

DICHIARAZIONE DI AUTENTICITA' DEL DOCUMENTO INFORMATICO

Il Presente Documento è Redatto in forma digitale ed è firmato mediante firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 (CAD) e delle Norme eIDAS. La Firma garantisce l'autenticità del documento e l'identità della Sottoscritta

