

**TRIBUNALE DI CREMONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 75/2025 R.G.E.**

**Giudice: G.O.P. Avv. Claudia Calubini**

contro

**RELAZIONE di STIMA**

Per i Beni Immobili siti in CASALBUTTANO ed Uniti (CR)



Cremona, rev. del 27/05/2026

L'esperto Stimatore: **LUCCHI PIERLUIGI**

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 43



## SOMMARIO

<b>QUESITO</b> .....	<b>3</b>
<b>LOTTO UNICO</b> .....	<b>5</b>
ELENCO ALLEGATI.....	5
SCHEDA SINTETICA.....	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	7
<b>RELAZIONE DI STIMA</b> .....	<b>8</b>
1 IDENTIFICAZIONE.....	8
2 STATO DI POSSESSO .....	12
3 DESCRIZIONE .....	13
4 REGOLARITA' CATASTALE.....	17
5 REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA .....	17
6 OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' .....	18
7 CENSI, LIVELLI, USI CIVICI .....	19
8 SPESE CONDOMINIALI .....	19
9 PRESENZA DI RIFIUTI .....	19
10 PRESTAZIONE ENERGETICA.....	19
11 VALORE .....	19
VALORE DI MERCATO .....	1920
VALORE DI VENDITA FORZATA .....	22
12 QUOTE INDIVISE .....	23
13 .....	23
14 FORMAZIONE DI LOTTI.....	23
15 PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO .....	23
16 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	24
17 FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	24
18 FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	24



Il G.O.P. Avv Claudia Calubini col Decreto di Nomina dell'Esperto e di fissazione dell'Udienza ex art 569 c.p.c emesso in data 27/06/2025 nominava il sottoscritto Lucchi geom. Pierluigi quale esperto nel procedimento esecutivo immobiliare RG 75/2025 disponendo il seguente

## QUESITO

### dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi; a tale scopo il G.E. fornisce all'esperto espressa autorizzazione ad accedere alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e ad estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione;

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti dal Giudice dell'Esecuzione come previsto dall'art 173-bis ultimo comma disp. Att. c.p.c. ;

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

1) a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

2) a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);

3) nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a verificare, nell'ordine:

- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
- se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;

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

5) a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

6) a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;

7) a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

8) a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

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;

alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico nonché l'estratto di matrimonio con annotazione a margine sul regime patrimoniale;

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

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

riferisca immediatamente al giudice 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 all'incarico, compresi i documenti relativi a rapporti di locazione 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, nessuna esclusa, e ad estrarne copia.

*Fissa l'udienza ex art 569 c.p.c. al 10/04/2026 ore 10:40*



# LOTTO UNICO



## ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
01	PLANIMETRIA IMMOBILE	2
02	DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE	22
03	SCHEDE COMPARABILI	6
04	A.P.E.	6
05	CONTRATTO D'AFFITTO	10
06	ATTI RESIDENZA – STATO FAMIGLIA	10
	Tot. Pag. allegate	56
	Totale fotografie allegate	24
Allegato1	ATTI DI PROVENIENZA	136
	COPIA CONCESSIONI E PERMESSI EDILI	41
	Tot. Pag. allegato 1	177



## SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Casalbuttano ed Uniti (CR) – Via L. Da Vinci 24
- 2) Tipologia beni: appartamento al piano 1° con cantina e box al PT in contesto condominiale
- 3) Dati catastali : Comune di Casalbuttano ed Uniti (B869)(CR)
  - ) nell'atto di pignoramento:  
Fg 9 map 301Sub 1 Cat A/3 vani 5,5 via Marconi n.c.  
Fg 9 map 301 Sub 9 cat C/6 consistenza mq 11 V.Leonardo Da Vinci 24
  - ) attuali :
    - Fg 9 map 301/1 Cat A/3 Cl 2 vani 5,5 sup tot 91 , escluse aree esterne mq 90 Rendita 139,19  
Via Leonardo Da Vinci 24 piano T-1
    - Fg 9 map 301/9 Cat C/6 Cl 5 cons mq 11 sup tot mq 11 rendita 32,38 € via L. Vinci 24 piano T
- 4) Si Dichiaro la corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con quelli di identificazione iniziale e con quelli attuali
- 5) Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà
- 6) Stato di Possesso : piena proprietà
- 7) Occupato : SI' – con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2024
- 8) Presenza di rifiuti: NO
- 9) Diritti di Terzi: NO
- 10) Regolarità Catastale: SI'
- 11) Regolarità Urbanistica: SI'
- 12) Regolarità Edilizia: NO
- 13) Opere abusive: SI' – chiusura terrazza interna con serramento – opera eseguita da tutti i condomini
- 14) Censi/livelli/usi civici: NO
- 15) Spese condominiali: SI' –il condominio non è amministrato, non sono state pagate le spese da almeno 4 anni
- 16) Valore di Mercato: 47.710,73 € di cui euro 10.000,00 per il box e € 37.710,73 per l'alloggio
- 17) Costi di regolarizzazione : rimozione manufatto o sanatoria condominiale da quantificarsi in sede condominiale come opera straordinaria
- 18) Valore netto di stima per messa in vendita: 47.710,73 €
- 19) Valore in Vendita Forzata: 43.000,00 (applicata la riduzione del 10%)
- 20) Quote indivise: NO - intera proprietà
- 21) APE n. 19016000001226 del 02/02/2026- classe: "F" EPgl,nren 334,14 kWh/mq anno



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prima di descrivere compiutamente le operazioni peritali svolte, il sottoscritto riassume lo sviluppo del proprio intero mandato :

- Conferimento incarico in data 27/06/2025
- Giuramento in data 03/07/2025
- 1° Sopralluogo in data 01/08/2025
- 2° Sopralluogo in data 07/08/2025
- Valutazione in data 13/02/2026

- Altre operazioni propedeutiche alla stima sono state così svolte :

- In data 03/07/2025 - primo accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita con successivi accessi in date diverse per l'assunzione e la verifica di ulteriori dati
- In data 10/07/2025 effettuata la verifica di completezza della documentazione presentata ex art 567 cpc;
- In data 21/07/2025 spedizione comunicazione fissazione data sopralluogo
- In data 01/08/2025 – 1° sopralluogo
- In data 07/08/2025 – 2° sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura
- In data 19/09/2025 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Comunale per i provvedimenti edilizi visionati in data 06/10/2025
- In data 23/10/2025 - 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 21/01/2026 Richiesta certificato cumulativo stato di famiglia-residenza
- In data 02/02/2026 Deposito e registrazione nuovo APE
- In data 05/02/2026 – visure ipocatastali aggiornate
- In data 05/02/2026 – reperimento dati comparabili
- In data 24/02/2026 redazione perizia estimativa



# RELAZIONE DI STIMA

## 1.) IDENTIFICAZIONE

### Identificativi – confini – cronistoria catastale

#### Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Dalla nota di trascrizione :

**Catasto Fabbricati**, in Casalbuttano ed Uniti (B869) (CR)

- **Fg. 9, particella 301 Sub 1, categ. A/3**, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale *non indicata.*, superficie catastale escluso aree scoperte *non indicata.*, Rendita non indicata, via Marconi n. c ; CONFINI a nord,a est e a ovest area cortilizia; a sud ragioni di terzi
- **Fg. 9, particella 301 Sub 9, categ. C/6**, consistenza 11 mq, superficie catastale totale *non indicata.*, superficie catastale escluso aree scoperte *non indicata.*, Rendita non indicata, via Leonardo da Vinci n. 24  
CONFINI a nord e a sud con ragioni di terzi; a est mappale 176; a ovest area di manovra

#### Identificazione attuale

La situazione riscontrata al momento del sopralluogo è risultata conforme con quanto riportato negli atti catastali e coi dati della Nota di Trascrizione dove si rileva, per il solo appartamento, il vecchio indirizzo di via Marconi e non il successivo variato di via Leonardo Da Vinci 24.

**Catasto Fabbricati**, in Casalbuttano ed Uniti (B869) (CR)

- **Fg. 9, particella 301 Sub 1, categ. A/3**, classe 2 consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 91 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 90 mq, Rendita Euro 139,19, via Leonardo Da Vinci 24 Piano T-1  
CONFINI a nord,a est e a ovest area cortilizia; a sud ragioni di terzi
- **Fg. 9, particella 301 Sub 9, categ. C/6**, classe 5 consistenza 11 mq, superficie catastale totale 11 mq, Rendita Euro 32,38 , via Leonardo da Vinci n. 24 Piano T  
CONFINI a nord e a sud con ragioni di terzi; a est mappale 176; a ovest area di manovra

#### CRONISTORIA CATASTALE Appartamento con cantina :

##### ➤ **Dati identificativi**

Dall'impianto 30/06/1987 : Immobile attuale Comune di Casalbuttano ed Uniti (B869)

Foglio 9 particella 301 Subalterno 1

##### ➤ **Dati di superficie**

Dal 09/11/2015 – Immobile attuale Foglio 9 Map 301 Sub 1 Sup Totale mq 91 - Superficie escluso aree scoperte mq 90 (dati relativi alla planimetria del 09/02/1960)



➤ **Indirizzo**

-a) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 sino al 24/01/2011 – Foglio 9 particella 301 Subalterno 1 Via Guglielmo Marconi n. CM Piano T-1 Partita 752

-b) dal 24/01/2011 al 16/01/2024 Foglio 9 Particella 301 Subalterno 1 – Variazione Toponomastica del 24/01/2011 in atti dal 24/01/2011 su richiesta del Comune  
Via Guglielmo Marconi n. CM Piano T-1

-c) dal 16/01/2024 immobile attuale comune di Casalbuttano ed Uniti (B869) – Foglio 9 Particella 301 Subalterno 1 Via Leonardo Da Vinci n. 24 Piano T-1- Variazione toponomastica del 16/01/2024 Pratica in atti dal 16/01/2024

➤ **Dati di Classamento**

➤ -a) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 sino al 01/01/1992 – Foglio 9 particella 301 Subalterno 1 Rendita Lire 588 - Categoria A/3 Classe 2 Consistenza vani 5,5 Partita 752

➤ -b) dal 01/01/1992 immobile attuale Foglio 9 Particella 301 Subalterno 1 – Rendita Euro 139,19 (lire 269500) Categoria A/3 Classe 2 Consistenza vani 5,5 Partita 752 – (variazione del quadro tariffario del 01/01/1992)

CRONISTORIA CATASTALE Box :

➤ **Dati identificativi**

-a) Dall'impianto 23/05/1991 : Immobile predecessore Comune di Casalbuttano ed Uniti (B869) Foglio 9 particella 404

-b) dal 23/05/1991 Immobile attuale Comune di Casalbuttano ed Uniti (B869) Foglio 9 Particella 301 Subalterno 9 (Variazione del 23/05/1991 in atti dal 29/05/1991 errata attribuzione dei subalterni n. 1083.1/1991)

➤ **Dati di superficie**

Dal 09/11/2015 – Immobile attuale Foglio 9 Map 301 Sub 9 Sup Totale mq 11 - (superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativi alla planimetria del 23/05/1991 prot

➤ **Indirizzo**

-a) dal 23/05/1991 immobile attuale – Casalbuttano ed Uniti (B869) Foglio 9 Particella 301 Subalterno 9 Via Leonardo da Vinci n. 24 Piano T Partita 1039 Busta mod 58 : 1039 (Variazione del 23/05/1991 in atti dal 29/05/1991 errata attribuzione dei subalterni n. 1083.1/1991)

➤ **Dati di Classamento**

-a) dall'impianto meccanografico al 23/05/1991 – Immobile predecessore – Casalbuttano ed Uniti (B869) - Foglio 9 Particella 404 Partita 1039

-b) dal 23/05/1991 al 01/01/1992 - immobile attuale Foglio 9 Particella 301 Subalterno 9 – Rendita Lire 108 categoria C/6 Classe 5 Consistenza mq 11 Partita 1039 ( variazione del 23/05/1991 in atti dal 29/05/1991 errata attribuzione subalterni n. 1083.1/1991)

-c) dal 01/01/1992 immobile attuale – Foglio 9 Particella 301 Subalterno 9 Rendita Euro 32,38 ( Lire 62700) categoria C/6 Classe 5 Consistenza mq 11 Partita 1039 (variazione quadro tariffario)

STORIA DEGLI INTESTATARI Appartamento con cantina :

dati identificativi dell'immobile attuale – comune di Casalbuttano ed Uniti (B869)(CR) Foglio 9 particella 301 Sub. 1 :



1. dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 23/10/1987
2. dal  
 23/10/1987 al 09/07/1993 deriva dall'atto  
Repertorio -Registrazione - Divisione  
 immobiliare
3. dal  
 09/07/1993 al 13/09/2012  
 - dal  
 09/0/1993 al 13/09/2012  
dal  
 09/07/1993 al 13/09/2012  
 Tutti derivanti dall'atto di Denuncia nei passaggi per causa di morte del
4. Atto del Pubblico  
Ufficiale Notaio repertorio Compravendita , nota  
 presentata con Modello Unico

STORIA DEGLI INTESTATARI del BOX:

dati identificativi dell'immobile predecessore – comune di Casalbuttano ed Uniti (B869)(CR) - Foglio 9  
 particella 404 :

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.



Dati identificativi dell'immobile Attuale – comune di Casalbuttano ed Uniti (B869)(CR) - Foglio 9 particella 301

Subalterno 9:

**a)** dal  
23/10/1987 al 09/07/1993 derivante dall'atto

**b )**  
1. dal  
23/05/1991 al 23/10/1987

2. dal  
23/05/1991 al 23/10/1987

3. dal  
23/05/1991 al 23/10/1987

4. dal  
23/05/1991 al 23/10/1987

5. dal  
23/05/1991 al 23/10/1987

6. dal 23/05/1991 al 23/10/1987

7. dal 23/05/1991  
al 23/10/1987

8. dal 23/05/1991 al  
23/10/1987

9. dal  
23/05/1991 al 23/10/1987

**c )**  
1. dal  
09/07/1993 al 13/09/2012 – denuncia per passaggio  
per causa di morte

2. denuncia per passaggio per causa di



morte

3.

dalla denuncia per passaggio per causa di morte del

d )

1.

Compravendita ,

## 2.) STATO DI POSSESSO

Immobile in parte locato :

-) L'abitazione – Foglio 9 Particella 301/1 è concessa in locazione a :

Quale Conduttore: in forza del contratto di locazione (in allegato) ai sensi dell'art 2 comma1 della Legge 09/12/1998 n. 431 - D.lgs 23/2011 Cedolare Secca stipulato in data 01/08/2024 Registrato all'Agenzia Delle Entrate

La locazione avrà durata di anni 4 con decorrenza dal 01/08/2024 ed avrà scadenza il 30/07/2028 e si intenderà rinnovato per altri 4 anni ai sensi di Legge.

Importo della locazione euro 5.400,00 anno pari a 450,00 euro/mese le spese condominiali di ordinaria manutenzione sono poste a carico del conduttore nella somma forfettaria in euro 40,00 da conguagliare a fine anno.

Non risulta inclusa nella locazione l'autorimessa foglio 9 particella 301/9

**Congruità canone di locazione** : per la verifica della congruità del canone di locazione ex art 2923 c.c. ci si avvale della rilevazione dell'importo del canone in euro/mq-mese riportato dallo OMI 1° semestre 2025 per le abitazioni di tipo economico (A/3) che porta un importo unitario di 3,00euro/mq-mese , per cui moltiplicata detta somma per la superficie catastale del bene di mq 91 porta ad un canone mensile tabellare di :

$91mq \times 3,00€ = \text{Euro } 273,00$  ossia Euro 3.276,00 annui . L'importo percepito risulta pertanto superiore al canone medio essendo di € 450,00/mese contro i 273,00/mese per cui **NON viene dichiarato VILE**

Si rileva altresì che il contratto di locazione datato 01/08/2024 è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare che è il

Ne consegue che attualmente l'appartamento è abitato dal solo conduttore

si allega il certificato di stato di famiglia e

residenza.



-) L'autorimessa Foglio 9 Particella 301/9 risulta non inserita nel predetto canone di locazione ed al momento non in uso del conduttore di cui sopra, ne consegue pertanto che la stessa risulti essere ancora a disposizione dell'attuale proprietario qui esecutato

Si allegano i certificati di residenza e di stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare è composto oltre che dal predetto anche da :

Si allega anche il certificato storico di famiglia compilato il

### 3.) DESCRIZIONE

In comune di Casalbuttano ed Uniti Via Leonardo Da Vinci n. 24 , al pianoterra e primo di un fabbricato pluripiano di tipo residenziale condominiale di vecchio impianto, appartamento di civile abitazione di tipo economico composto da: soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno, ripostiglio, balcone e cantina al piano terra, oltre ad una autorimessa in corpo separato.



L'immobile principale è stato realizzato nel 1958 e reso abitabile nel 1959 mentre il box è stato costruito nel 1972 ; la struttura portante verticale è in muratura e in cemento armato, gli orizzontamenti in travetti con pignatte, la copertura a falde con manto in tegole, piana quella dei box. L'appartamento, al suo interno, si presenta in mediocre stato conservativo a causa della sua vetustà pluridecennale.

**CONTESTO URBANO:** Il fabbricato fa parte del nucleo di antica formazione ed è posto in ambito periferico rispetto al centro cittadino ed in prossimità del centro sportivo e della zona industriale.



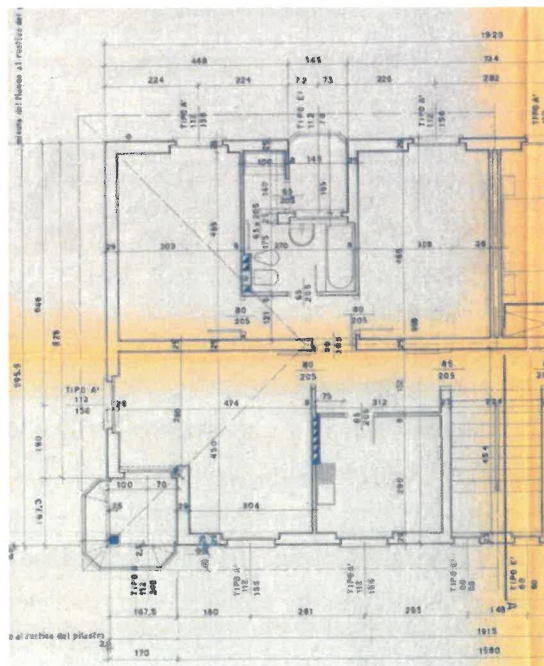


Fronteggia una traversa della Via Leonardo da Vinci ed è contrassegnato col civico n. 24.

Il comune di appartenenza è comodamente raggiungibile dalla viabilità stradale e dal servizio ferroviario oltre che dai mezzi pubblici di linea, sono pure presenti i negozi di vicinato e di servizio primario. La popolazione residente conta circa 3774 abitanti di cui il 16,7% di stranieri .

**Descrizione dell’immobile principale – Appartamento:**

L’alloggio si sviluppa sul lato sinistro (nord) al piano primo del complesso immobiliare



A questo si accede tramite la scala condominiale



L'interno dell'abitazione è composto da un ingresso con s.u.a (sup. netta) di mq 4,70 circa dal quale si accede alla cucina di mq 9 circa



ed alla sala di mq 18,40 con annesso balcone parzialmente coperto di mq 4,70 circa



A mezzo di un secondo corridoio di mq 3,20 circa si raggiungono le due camere da letto frontestanti rispettivamente di mq 14,00 e mq 15,20 circa





Nonché il bagno con annesso locale ripostiglio/lavanderia e piccola veranda



Bagno, lavanderia e veranda misurano complessivi mq 9,20 circa; il bagno è attrezzato con lavandino, bidet, tazza Wc e doccia, la lavanderia con lavatoio

I pavimenti dei vari locali sono in parte in ceramica ed in parte in marmette di graniglia, pareti e plafoni intonacati al civile e tinteggiati, serramenti misti in alluminio e legno con avvolgibili esterni.

Gli impianti sono ex Legge 46/90, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale a gas posta in cucina e distribuzione del calore a mezzo di piastre radianti.



Al piano terra del fabbricato insiste una cantina in proprietà .

#### **Descrizione dell'immobile accessorio – Autorimessa:**

Il box si trova in corpo esterno e fa parte di un fabbricato autonomo composto da 6 autorimesse.



Quella qui in oggetto è la terza da sinistra (nord)

### **4.) REGOLARITA' CATASTALE**

Quanto riscontrato durante il sopralluogo risulta conforme sia con la planimetria di progetto originario depositata in Comune che con le planimetrie catastali (schede) depositate agli atti presso l'Agenzia Delle Entrate servizi catastali. Se ne attesta quindi la conformità

Si precisa altresì che i dati inseriti nell'atto di Pignoramento e nell'istanza di Vendita sono corretti ed allineati con la situazione catastale attuale.

### **5.) REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

L'immobile NON risulta regolare e conforme rispetto alle risultanze edilizie in quanto presenta la chiusura con vetrata della terrazza retrostante in sfondato con conseguente eliminazione dell'aerazione diretta del retrostante bagno. Tale opera è stata eseguita da tutti i condomini quindi la situazione andrà esaminata in contesto condominiale.

Gli immobili sono stati edificati e successivamente eventualmente rifornati in forza dei seguenti provvedimenti edili:

- ) Abitazione

1.) Licenza Edilizia 1958 prot n.

2.) Agibilità del 1959

- ) Box

3.) Pratica Edilizia n. 1972

4.) autorizzazione edilizia n. 1986 pratica per sostituzione divisorii lignei interni con altri in muratura (box in oggetto)

Non risultano ulteriori modifiche e/o interventi edilizi interessanti le unità immobiliari staggite.

Non risultano sanatorie o condoni edilizi



## 6.) OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Dal sopralluogo e dall'accesso agli atti edilizi è emerso che l'intero condominio ha realizzato in assenza di concessione edilizia il tamponamento, tramite vetrate, dei terrazzini retrostanti



e conseguentemente i bagni fronteggiati detti terrazzini sono rimasti senza aerazione diretta.

Tali manufatti non rientrano nelle caratteristiche previste per le VePa ( Legge 115/2022 – DL 69/2024 s.m.i.- TAR Lazio n.15129 del 12/10/2023 – TAR Lombardia nn 2481-2482-2483 del 30/06/2025) che prevedono la rimovibilità , la micro-aerazione ecc generando di fatto un aumento di volumetria ed il passaggio da superficie accessoria a superficie utile abitativa essendo i serramenti fissi e permanenti.

Pertanto risulta necessario ottenere, in ambito condominiale, la sanatoria edilizia sia per la chiusura dei predetti 6 terrazzini che per la modifica prospettica e di superficie utile dell'intero fabbricato tramite Permesso di Costruire o SCIA alternativa.

Si ritiene che tale sanatoria debba essere richiesta da parte del condominio.

In alternativa l'abuso, anche solamente quello relativo all'unità immobiliare staggita, può essere sanato rimuovendo il serramento posto a chiusura del terrazzo in sfondato con una semplice operazione di svitamento e rimozione della parte alta del telaio e della chiusura finestrata in alluminio. Si adotta tale ultima soluzione.

### COSTI di SANATORIA E/O RIPRISTINO

Volendo mantenere la chiusura del terrazzo si dovrà operare in ambito condominiale in modo da sanare anche le altre 5 chiusure ed in questo caso i costi sono al momento non quantificabili ma si possono ritenere facenti parte delle spese straordinarie da deliberare in assemblea di condominio secondo legge.

Se si volesse invece regolarizzare l'alloggio oggetto di stima l'operazione più semplice ed economica è quella di rimuovere il serramento di chiusura della parte esterna del terrazzino in modo da ricondurlo alla situazione originale e di concessione. Per fare ciò basterebbe infatti rimuovere il telaio in alluminio costituente la parte alta del serramento, finestra e soprauce, rinforzando l'attacco a muro della parte inferiore costituente il parapetto. In questo secondo caso il costo dell'opera può essere quantificato in una **somma di circa 500,00 euro** che, per le finalità della presente perizia, viene inglobato nella percentuale di svalutazione generante il valore finale in vendita forzata.



## 7.) CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

NON emersi

## 8.) SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è di tipo condominiale e consta di 6 appartamenti per cui non soggetto alla nomina dell'Amministratore, al momento del sopralluogo un condomino fa le veci dell'amministratore senza avere una nomina ufficiale e tendo un resoconto sommario. Sentito lo stesso questo Non è stato in grado di dire l'esatto importo dei ratei pregressi e di quelli attuali per cui si riscontra una situazione debitoria relativa sia alle spese di manutenzione ordinaria che a quelle generali. Le spese potrebbero aggirarsi su 400,00 euro anno e pare che non siano state pagate per 4 anni. Non è dato a sapere la rispettiva quota millesimale di competenza sia dell'appartamento che dell'autorimessa.

Si rileva che nel vano scale chiuso da vetri sono distribuiti ai vari piani i contattori del gas con le relative tubazioni di servizio – ciò risulta NON conforme alle normative vigenti ed oltremodo pericoloso. Di questo ne ha preso atto anche il custode giudiziario.

## 9.) PRESENZA DI RIFIUTI

NON presenti

## 10.) PRESTAZIONE ENERGETICA

A seguito della procedura qui in oggetto è stata redatta la Certificazione energetica per l'appartamento al Fg. 9, particella 301/1

APE Registrato il 02/02/2026

Codice identificativo: 1901600001226

Valido sino al 02/02/2036

Classe Energetica: **F**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 334.14 kWh/m<sup>2</sup>a.**

## 11.) VALORE

### PREMESSA

L'espressione dei valori di stima dei beni staggiti sono stati formulati tenendo conto di quanto esposto nei precedenti paragrafi ed in particolare considerando le condizioni Sufficienti di uso e stato in cui versa l'abitazione principale stante la sua vetustà.

La superficie commerciale del bene è così calcolata:



a) Appartamento :

$$\text{Superficie lorda P.1}^\circ = (9,6 \times 9,98) - (1,25 \times 4,91) - (1,67 \times 1,67) = 95,80 - 6,13 - 2,80 = 86,87 \text{ mq}$$

$$\text{Sup balcone} : = 2,35 \times 2,35 = 5,52 \text{ coeff } 0,30 = 1,65 \text{ mq}$$

$$\text{Cantina P.T} = (3,4 \times 4,30) = 14,62 \text{ coeff } 0,25 = 3,65 \text{ mq}$$

---


$$\text{Totale sup commerciale abitativo} = 92,17 \text{ mq}$$

b) Autorimessa = a Corpo

### ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Dalle indagini svolte in zona sono emersi 3 comparabili di cui uno ubicato nella medesima via, compravenduto nel 2023, altri nelle prossimità per tutti si allegano le schede riassuntive dei dati raccolti. Il valore di stima ricavato dall'uso dei comparabili è stato poi verificato col valore calcolato con la media dei valori risultanti dallo OMI, dalla messa in vendita di immobili simili e dalla capitalizzazione del reddito lordo in modo da poter verificare lo scostamento fra loro dei due criteri estimativi adottati. Si riportano i calcoli effettuati ai fini dell'assegnazione del valore di stima al mq :

#### PRIMO criterio MCA Comparabili

Si rimanda alle schede di rilevazione allegate da cui si sono ricavati i dati essenziali ed utili alla stima:

- 1° Comparabile – Via Leonardo da Vinci –compravendita 2023 – - Appartamento mq 118  
 – box mq 18,70 - - Sup commerciale 127,35 mq - prezzo € 70.000,00 – 549,67 €/mq
- 2° Comparabile – Via IV Novembre –compravendita 2021 – Appartamento mq 180 –  
 box mq NO - - - Sup commerciale 180 mq - prezzo € 140.000,00 – 777,78 €/mq
- 3° Comparabile – Via Cesare Battisti –compravendita 2024 – - Appartamento mq 116 –  
 box mq NO - - - Sup commerciale 116, mq - prezzo € 66.500,00 – 573,28 €/mq

Tabella dei dati :

Prezzo e caratteristiche	1° comp.	2° comp.	3° comp.	Subjet
Prezzo di compravendita	70000,00	140000,00	66500,00	
Anni dalla compravendita (2026)	3,00	5,00	2,00	0,00
Superficie catastale	118,00	180,00	116,00	91,00
Locazione residua				0,75
Servizio/condominio	1,00	1,00	1,00	1,00
Livello piano	1,00	1,00	1,00	1,00
Stato manutentivo	0,90	0,85	0,85	0,65
Superficie commerciale	127,35	180,00	116,00	92,17



### Tabella degli indici mercantili

Indice informazione	Importo coeff
Saggio annuale di svalutazione prezzo	0,02
Rapporto mercantile locazione anno residuo	0,75 (max - 30%)
Saggio del livello di piano	0,005
Saggio stato manutentivo discreto	0,85 - 0,90
Saggio manutentivo sufficiente	0,65

### Tabella prezzi marginali

Prezzo mercato e caratteristica	1° comp.	2° comp.	3° comp.
Data (anni)	0,940	0,900	0,960
Superficie catastale	0,771	0,506	0,784
Locazione	1,000	1,000	1,000
Servizi	1,000	1,000	1,000
Livello di Piano	1,000	1,000	1,000
Stato manutentivo	0,722	0,765	0,765

### Tabella di Valutazione

Prezzo di mercato e caratteristiche	1° comp.	2° comp.	3° comp.	Subject
Prezzo vendita	70000,00	140000,00	66500,00	<b>35598,55</b>
Data anni atto al 2026	0,94	0,90	0,96	
Sup catastale	0,77	0,51	0,78	
Locazione residua	0,75	0,75	0,75	
Servizi	1,00	1,00	1,00	
Livello piano	1,00	1,00	1,00	
Stato manutentivo	0,90	0,85	0,85	
<b>Prezzo corretto</b>	<b>34243,97</b>	<b>40644,45</b>	<b>31907,23</b>	
€/mq	371,53	440,97	346,18	386,23

### Sintesi valutativa:

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità.

Quindi ai beni staggiti si attribuisce il seguente valore :

Apartamento locato	Euro 35.598,55
Box a corpo	Euro 10.000,00
<b>Totale 1° metodo</b>	<b>Euro 45.598,55</b>

### SECONDO criterio MCA - Rilievi tabellari

#### 1.1) Rilevazione Borsino Immobiliare :

Abitazione 2° fascia prezzo minimo €/mq 406,00 - massimo €/mq 575,00 – medio €/mq 406,00

Valore di stima : mq 92,17 x 406,00 €/mq = Euro 37.421,00



1.2) Rilevazione O.M.I. :

ultima rilevazione 1° semestre 2025

abitazione economica prezzo minimo €/mq 350,00 - massimo €/mq 550,00 – medio €/mq 450,00

Valore di stima : mq 92,17 x 450,00 €/mq = Euro 41.476,50

1.3) Capitalizzazione Reddito lordo :

saggio applicato 6%

Locazione in corso Euro/anno 5400,00

Valore di stima : 5400,00/0,06 = Euro 90.000,00

Attribuzione del valore di stima secondo metodo :

$(37.421,00+41.476,50+90000)/3 = 56.299,16$

RIDUZIONE PER LOCAZIONE RESIDUA – anni rimanenti 6 = -25% (valore da -30% a -15%)

=  $56.299,16 * 0.75 =$  Euro 42.224,37

Box a corpo Euro 10.000,00

Totale 2° metodo **Euro 52.224,37**

**ATTRIBUZIONE FINALE DEL VALORE DI MERCATO**

Dal test di verifica fra i prezzi corretti e quelli “tabellari” si rileva una divergenza percentuale del 11,4% dovuta al maggior valore calcolato sulla base della capitalizzazione del reddito lordo locativo poiché si è utilizzato l'importo contrattuale ben superiore ai prezzi medi rilevati per le locazioni (4,88 €/mqmese contro i 3,5 €/mqmese dato massimo OMI).

Pertanto dalla media dei due metodi di stima sopra riportati

**SI ASSEGNA IL VALORE DI STIMA NETTO DI EURO 47.710,73**

Per l'Appartamento PARI a  $(37.710,73/92,17) = 409,14$  Euro/mq

Così calcolati :

Appartamento =  $(35.598,55 + 42.224,37) / 2 = 37.710,73$

Box = 10.000,00

-----

TOTALE = **47.710,73 Euro**



## ATTRIBUZIONE DEL VALORE IN VENDITA FORZATA

La determinazione del valore in vendita forzata, tiene conto: della mancata garanzia postuma, della rivalutazione/riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene, del deterioramento per scarsa manutenzione.

Considerato lo stato sufficiente del bene, la stagnazione del mercato immobiliare nel Comune e della zona di cui allo scarso numero di compravendite ed al numero di immobili posti in vendita nonché la mancanza della garanzia postuma, vista la vetustà impiantistica compresa quella di riscaldamento, nonché la mancata disponibilità immediato all'uso dell'abitazione essendo il contratto d'affitto opponibile alla procedura e NON vile; considerato anche i costi di sanatoria così come indicati nel 6° Capitolo, il sottoscritto ritiene di applicare una RIDUZIONE pari al 10% del valore stimato netto, pertanto il valore assegnato in vendita forzata è di :  
 $47.710,73 - 10\% = 47.710,73 - 4.771,073 =$

**= valore assegnato in vendita forzata: 42.939,65 Euro -> che si arrotonda a Euro 43.000,00**

## 12.) QUOTE INDIVISE

L'immobile è pignorato per l'intero

## 13.)

## 14.) FORMAZIONE DI LOTTI

Stante la tipologia dell'immobile si ritiene conveniente la formazione di un **LOTTO UNICO**

## 15.) PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari del 05/02/2026 effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 22/06/2025, derivano da:

- 1) L' immobile appartiene  
per acquisto

con atto a rogito Notaio  
ivi trascritto

rep.

registrato a Cremona



2) in origine l'immobile apparteneva

in forza dei seguenti titoli:

-a) quanto all'appartamento con cantina di cui al map 301 sub 1 per acquisto

-b) quanto all'autorimessa di cui al map 301 sub 9 (ex map 404) per assegnazione a titolo di divisione con atto

E in precedenza per acquisto a titolo di permuta della

-c) a seguito del decesso

la proprietà

sull'immobile si è devoluta in favore

## **16.) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non risultano vincoli, gravami, restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore dei beni se non quelli propri del contratto di locazione

Non sono emerse servitù

## **17.) FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE**

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite in data 05/02/2026, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 22/06/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

1) Ipoteca volontaria

2) Pignoramento trascritto

## **18.) FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE**

NESSUNA



Si allega la documentazione dovuta e necessaria nell'ordine dell'Indice degli allegati.

Il sottoscritto, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento

Cremona, li 27/05/2026

