

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 67/2024 Tribunale di Cremona
Promossa da OMISSIS contro Sig. OMISSIS

**ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE GOP AVV. NUNZIA CORINI
DEL TRIBUNALE DI CREMONA**

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 67/2024

promossa da:

omissis (Avv. Federica Apollonio – Avv. Pier Luigi Boscia)

contro:

Sig. OMISSIS

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

Geom. Antonio Pini
Esperto estimatore e C.T.U.
Iscritto Tribunale di Cremona
Dal 11/05/1990 N°13
Tel. 0374.370585
Cell. 3355247742
Mail antonio.lequipe@digicolor.net
Pec antonio.pini@geopec.it



Giudice GOP. Avv. Nunzia Corini
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini

Pag. 1



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 inadeguati; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

a tale scopo il G.E. fornisce all'esperto espressa autorizzazione ad accedere alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e ad estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione;

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173- *bis* ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso;

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

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

Giudice GOP. Avv. Nunzia Corini
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini



a- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

b- 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;

- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
- 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;
- a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
- 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;
- a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

alleggi altresì la certificazione catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

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



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

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

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

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

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.

* * * * *



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data giuramento:

in data 25/03/2025 prestava giuramento telematico.

Accesso agli immobili:

- in data 23/04/2025 veniva effettuato il sopralluogo, fissato precedentemente dall'IVG di Crema nella persona del Sig. Omissis dove eseguii parte del servizio fotografico; mentre i rilievi e raccolta dati e altre fotografie li eseguii in data 11/06/2025 con un secondo appuntamento preso direttamente col Sig. OMISSIS cognato dell'esecutato;

Accesso in Comune:

- In data 17/07/2025 ho richiesto accesso agli atti al Comune di Bagnolo Cremasco, dapprima con la PEC, mi veniva comunicato che la ricerca andava fatta col nuovo sistema e tramite il nuovo portale Inpratica, la documentazione mi è stata inviata dal Comune in data 23 Agosto 2025 (*all.008: Planimetria dei locali*), nonché dei documenti necessari per poter allegare l'Estratto del PGT vigente (*all.007: Zonizzazione P.G.T.*).

Scaricamento dati catastali:

- in data 27/03/2025 visura catastale (*all. 001: Visura catastale appartamento*)
- in data 27/03/2025 visura storico catastale (*all. 002: visura catastale storica appartamento*),
- in data 27/03/2025 estratto di mappa (*all. 004: estratto di mappa evidenziato*);

- Ispezione Ipotecaria:

in data 14/08/2025 è stata effettuata la visura ipotecaria (*all.009: Visura Ipotecaria appartamento*).



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 67/2024 Tribunale di Cremona
Promossa da Omissis contro Sig. Omissis

Ricerca atto di provenienza:

L'atto di provenienza è stato richiesto all'archivio Notarile di Cremona e per le accettazioni tacite di eredità gentilmente fornite dal Notaio Omissis; (*all. 006: Atto Notarile di provenienza + accettazioni tacite*).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE



Diritto: (all. 001 : visura catastale appartamento)

Omissis nata a XXXXX il XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Abitazione 1/1;

Omissis nato a XXXXXX il XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1;

Bene e ubicazione:

- Abitazione, chiamata in gergo tecnico "Appartamento unifamiliare a cortina fronte strada", indipendente con ingresso dalla via pubblica denominata Via Giuseppe Mazzini al civico n°27 catastale, ma n°35 sullo stradario Comunale. La casa si sviluppa su due piani fuori terra e un seminterrato ove è ubicata un'antica cantina. Le zone abitabili sono poste al piano terra dove abbiamo l'ingresso, con la scala che conduce ai piani superiori. Al piano primo entrando dal vano scala troviamo il soggiorno/pranzo, cucina e un bagno/lavanderia; sempre dal vano scala si accede al piano secondo dove troviamo un disimpegno notte, due camere da letto con annesso un secondo bagno dedicato alla camera matrimoniale; sempre al piano secondo, l'abitazione è dotata di una terrazza in lato nord dell'immobile il tutto evidenziato sulla scheda catastale e dalla planimetria da me disegnata.

Titolarietà in base ai pubblici registri:

Omissis nata a XXXXXX il XXXXXX XXXXXXXX Abitazione 1/1; Omissis nato a XXXXX il XXXXX XXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1; dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 21/11/2017 - UU Sede Crema (CR) Registrazione Volume 9990 n. 218 registrato in data 19/04/2018 – successione testamentaria Voltura n. 2282.1/2018 Pratica n. CR0032355 in atti dal 06/06/2018; (all.006: Atto Notarile di provenienza+accettazioni tacite di eredità).

Giudice GOP. Avv. Nunzia Corini
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini



Descrizione:

l'immobile oggetto di stima è sito in Via Giuseppe Mazzini n°35 a Bagnolo Cremasco ed è costituito da un appartamento più servizi, ad uso civile abitazione, la casa si sviluppa su due piani fuori terra e un seminterrato ove è ubicata un'antica cantina, della consistenza di n° 4 vani più servizi ed accessori (7,5 vani catastali) e più precisamente

- Le zone abitabili sono poste al piano terra dove abbiamo l'ingresso, con la scala che conduce ai piani superiori. Al piano primo entrando dal vano scala troviamo il soggiorno/pranzo, cucina e un bagno/lavanderia; sempre dal vano scala si accede al piano secondo dove troviamo un disimpegno notte, due camere da letto con annesso un secondo bagno dedicato alla camera matrimoniale; sempre al piano secondo, l'abitazione è dotata di una terrazza in lato nord dell'immobile; Via Giuseppe Mazzini n°35 a Bagnolo Cremasco (CR). (*allegato 003: scheda catastale appartamento*).

La tipologia e la conformazione edilizia in cui è inserito l'appartamento si configura in una residenza del tipo "Casa unifamiliare a cortina fronte strada". L'appartamento più gli accessori sopra descritti sono stati costruiti, con strutture portanti verticali murature in mattoni pieni, come si può notare sulle foto della cantina, strutture portanti orizzontali parte in legno e in parte laterocemento, gronde verso strada in elementi cementizi con marcapiano sotto la gronda quale decoro, mentre a nord verso la terrazza sono in legno, copertura in coppi e canali di gronda in metallo color testa di moro. Lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di perizia è in **discrete** condizioni.

Dotazione impianti e finiture: i pavimenti interni sono tutti in ceramica sia in zona giorno che in zona notte; anche i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica; serramenti esterni in legno



con doppio-vetro tranne la cucina che sono in legno con vetro semplice, completi di persiane color verde e un avvolgibile in cucina per la chiusura esterna; porte interne in legno tamburato color noce; pareti interne intonacate con malta cementizia e tinteggiate per la maggior parte di colore bianco; apparecchi sanitari in ceramica compresa rubinetteria il tutto di sufficiente manifattura; impianto di riscaldamento autonomo con ventil convettori a gas metano di rete; radiatori in alluminio; impianto elettrico ad incasso e relative placche; portoncino ingresso tipo blindato, facciate esterne intonacate con malta cementizia color rosa; gli immobili sono costituiti da:

appartamento: foglio 6- mapp. 508 sub. 501 - A/2 - classe 2 - vani 7,5- sup. totale 204,00 escluse le aree scoperte 196,00 mq. R.C. Euro 484,18;

pertinenze in quota come descritto nel rogito notarile. (*all.006:Atto notarile di provenienza+accettazioni tacite di eredità*) (*all. 005:Documentazione fotografica*).

Necessità di interventi manutentivi urgenti: nessuno.

Certificazione energetica: per la vendita serve la predisposizione dell' Attestato di Prestazione Energetica (APE). In seguito ai sopralluoghi ed ai rilievi effettuati sul bene pignorato e con l'ausilio dei dati reperiti e raccolti, necessari alla redazione e calcolo dell' Attestato di Prestazione risultanti: Energetica, quale certificatore abilitato n. 17703 della Regione Lombardia riassumo i valori primari:

- Prestazione energetica globale (EP gl, nren: 220,05 kwh/m²anno)
- Classe energetica dell'edificio: classe G

(*allegato 011: APE Attestato di Prestazione Energetica*).





STORIA CATASTALE

- **Dati catastali attuali:** (all. 001: *Visura catastale appartamento*)

foglio 6- mapp. 508 sub. 501 - A/2 - classe 2 - vani 7,5- sup. totale 204,00 escluse le aree scoperte 196,00 mq. R.C. Euro 484,18

Variazioni storiche (nel ventennio): dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio ex Catasto (all.002: *Visura catastale storica urbano appartamento*) confrontata coi documenti reperiti con le visure ipotecarie (all. 009: *Visure Ipotecarie appartamento*) e comparati con il certificato notarile depositato negli atti di causa, si deduce che gli immobili pignorati non hanno avuto variazioni e nulla è stato sottratto alla procedura.

precedenti proprietari nel ventennio sono stati (all.002: *Visura catastale storica urbano appartamento*)

1)- Omissis nata a XXXXX il XXXXX XXXXXX Abitazione 1/1; Omissis nato a XXXX il XXXXX XXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1; Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 21/11/2017 - UU Sede Crema (CR) Registrazione Volume 9990 n. 218 registrato in data 19/04/2018 – successione testamentaria Voltura n. 2282.1/2018 - Pratica n. CR0032355 in atti dal 06/06/2018;

2)- Omissis nato a XXXXX il XXXXX XXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1 fino al 21/11/2017 dati derivanti da variazione del 13/07/2001 Pratica n. 89709 in atti dal 13/07/2001 frazionamento per trasferimento di diritti-ristrutturazione (n. 2981.1/2001)

Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento: si precisa che le unità immobiliari appartamento più le pertinenze, sono identificate nel NCEU Comune di Bagnolo Cremasco:



foglio 6- mapp. 508 sub. 501 - A/2 - classe 2 - vani 7,5- sup. totale 204,00 escluse le aree scoperte 196,00 mq. R.C. Euro 484,18; siti in Via Giuseppe Mazzini n°35 sono correttamente individuate nell'atto di pignoramento.

Giudizio di regolarità / Docfa:

dopo aver esaminato i dati catastali (001: *Visura catastale urbano appartamento*) compresa la scheda di unità immobiliare dell'appartamento, e confrontata con la situazione attuale dell'immobile; si riscontrano variazioni e/o difformità nell'appartamento, per la costruzione di una parete che crea un corridoio nella zona notte per dare accesso indipendente ad una camera senza passare direttamente nella camera che la precede, l'apertura di una porta d'accesso dalla cucina direttamente bagno/lavanderia ed inoltre non esiste la scala esterna posta a nord della proprietà e che insiste sul Mapp. 1163 (cortile comune) di conseguenza **non** dichiaro la regolarità catastale.

(all. 003: *Scheda catastale appartamento*).

Confini in senso orario: (all.004: *Estratto mappa evidenziato*)

L'appartamento confina:

- Nord su vuoto a parametro esterno muro perimetrale qui compreso con mappali 1163 e 505;
- Est su vuoto a parametro esterno muro perimetrale qui compreso con mappale 509;
- Sud su vuoto a parametro esterno muro perimetrale qui compreso con la Via Giuseppe Mazzini;
- Ovest con mapp. 508 altro subalterno.



REGOLARITA' URBANISTICA

(all.010: dichiarazione per atti concessori).

Dopo la verifica effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Bagnolo Cremasco, non si sono trovate pratiche edilizie inerenti all'immobile pignorato di conseguenza comunque **non** dichiaro la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, in quanto si percepisce un abuso dalla scheda catastale depositata che riporta una situazione diversa dalla realtà; si può notare la costruzione di una parete che crea un corridoio nella zona notte per dare accesso indipendente ad una camera senza passare direttamente nella camera che la precede, l'apertura di una porta d'accesso dalla cucina direttamente bagno/lavanderia nello stesso locale sono stati demoliti i muri che dividevano il Bagno dalla Lavanderia ed inoltre non esiste la scala esterna posta a nord della proprietà e che insiste sul Mapp. 1163 (cortile comune). Nel capitolo abusi fornisco tutte le spiegazioni.

Titoli urbanistici: *(all.010: dichiarazione per atti concessori).*

Nessun Titolo abilitativo trovato in archivio del Comune di Bagnolo Cremasco

Abitabilità e agibilità:

Nessuna richiesta né rilascio di Abitabilità o Agibilità

(all.010: dichiarazione per atti concessori).

Abusi: Sì; pur non essendoci pratiche edilizie inerenti all'immobile negli archivi Comunali, posso comunque asserire che ci sono abusi edilizi sull'immobile pignorato; che lo comprova è la scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio, in quanto non rappresenta la realtà. Il Tecnico che fece l'accatastamento sicuramente aveva rilevato l'appartamento, restituendo il rilievo e trasferendolo sulla scheda catastale; di conseguenza andrà presentata una sanatoria per



opere interne per la costruzione di una parete che crea un corridoio nella zona notte per dare accesso indipendente ad una camera senza passare direttamente nella camera che la precede, l'apertura di una porta d'accesso dalla cucina direttamente bagno/lavanderia, nello stesso locale sono stati demoliti i muri che dividevano il Bagno dalla Lavanderia ed inoltre non esiste la scala esterna posta a nord della proprietà e che insiste sul Mapp. 1163 (cortile comune). nella loro globalità le superfici sono rimaste uguali. (all.008: Planimetria dei locali)

Sanabilità e costi: Dopo aver analizzato la situazione, si rende necessaria la pratica di sanatoria per regolarizzare i lavori eseguiti nella zona residenziale come sopra descritto; di conseguenza non avendo modificato volumetria e/o superficie descritte nella scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Cremona; il tipo di sanatoria richiesta rientra nei casi contemplati:

- dall'art. 36 del DPR 6/6/2001 n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) che cita: «1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Siccome i lavori eseguiti in modo difforme da quelli evidenziati nella scheda catastale non hanno comportato nessun aumento di valore venale dell'immobile e



contemplano solamente una diversa distribuzione degli spazi interni tale difformità non contempla nessun calcolo del contributo di oneri di urbanizzazione o costo di costruzione (art. 16). In questo caso si ricade nel comma 5 lettera b dell'art. 36 bis. ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

3. In base al nuovo decreto "Salva Casa" pubblicato il 24/05/2024 e s.m.i dove, per le piccole difformità, cita *"Per ottenere la sanatoria, bisognerà pagare una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa fra 516,00 euro e 5.164,00 euro"*. Di conseguenza in questo caso comporta la sanzione pecuniaria in misura minima di € 516,00 € presentando una S.C.I.A. al Comune di Bagnolo Cremasco. Oltre alla sanzione pecuniaria sopraccitata necessita la presentazione della pratica tecnica di istanza di sanatoria che può avere un costo indicativo di € 1.900,00 + € 130,00 per diritti di segreteria. Inoltre deve essere realizzato un antibagno al bagno vicino alla cucina in quanto non ci può essere l'accesso diretto tra cucina a bagno; tale lavoro consiste in un tavolato in carton gesso, tinteggiatura del carton gesso, l'installazione di una seconda porta e un apparato di ventilazione meccanica controllata VMC. Alla fine di tutto andrà rifatta la scheda catastale e relativo DOCFA che avrà un costo di 450,00 € + 70 € di diritti di presentazione.

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione: il metodo di valutazione da me utilizzato è quello della "Stima Analitica" comparativo con altri immobili della zona e con simili caratteristiche costruttive

Giudice GOP. Avv. Nunzia Corini
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini



estrinseche ed intrinseche; il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente sulla rilevazione dei valori di mercato di beni simili all'immobile oggetto di stima, sull'individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato, sulla rilevazione qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima e ai beni presi come riferimento.

Valore di mercato attribuito: Dei fabbricati e più genericamente degli immobili possono essere valutati in diversi modi, con calcoli analitici, empirici, con metodologia "Standard europei di valutazione immobiliare" oppure lo standard per la valutazione immobiliare di TECNOBORSA, ma che il più delle volte non sono adatti alla valutazione dei nostri immobili in quanto facenti parte di una realtà locale, non di grandi città o addirittura di città metropolitane come Milano, Roma, Torino ecc., ristretta e tante volte di scarsa/ordinaria qualità o come in questo caso di **ordinaria** qualità. Nello specifico la formulazione del presente giudizio di stima è consistito nel comparare il bene da stimare con campionario di beni analoghi, della stessa zona e con un valore ormai noto in quanto veramente realizzato ottenuto da mie indagini e archivi personali. Altri parametri di cui però bisogna tener conto sono, l'accessibilità, aree scoperte già usufruibili a giardino e cortili, se vicino a servizi primari, scuole, bus, stazione ferroviaria ecc. ecc. anche la zonizzazione urbanistica ha la sua importanza, questi immobili sono inseriti nel PGT del Comune di Bagnolo Cremasco "AMBITI DELLA CITTA' STORICA" (*allegato 007: Zonizzazione P.G.T.*). Pertanto il valore di stima dell'immobile in oggetto viene calcolato, tenuto presente la data di costruzione del fabbricato, il grado di manutenzione (che in questo specifico caso è **DISCRETO**), la posizione rispetto al centro del Comune e rispetto alle vie di comunicazione, le dimensioni del fabbricato e dell'area pertinenziale e il tipo di ambito urbanistico del PGT vigente come sopra descritto e anche alla presenza di industrie



inquinanti o allevamenti troppo vicini. Il Comune di Bagnolo Cremasco che conta 5.041 abitanti dato ISTAT 2025; è dotato di Scuole dall'infanzia, elementari e scuole medie, centro sportivo con campo di calcio, calcetto, Chiesa Parrocchiale con oratorio e campi gioco, negozi di vario genere, farmacia, banche, ristoranti, bar, ed essendo a ridosso della strada statale Paullese ha una grande zona industriale e centro commerciale; Bagnolo Cremasco dista da Cremona 47 km, dista da Crema 7 Km, dista da Lodi 14 Km, dista da Milano 39 Km, dista da Brescia 68 Km, dista da Bergamo 38 Km.

La consistenza analitica degli immobili, oggetto di rilievo e di stima, è determinata dalla superficie commerciale lorda (compreso le murature) così come rappresentata dalla planimetria resa dai rilievi eseguiti. (all. 008: Planimetria dei locali):

Il tutto si riassume nel seguente calcolo:

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. COMM.	COEFF.	SUP.RAGG.
Appartamento	Primo	Abitazione	107,10 mq.	100%	128,40 mq.
Cantina	seminterrato	Cantina	18,90 mq.	25%	4,725 mq.
Balconi	Primo e secondo	Balcone	6,00 mq.	20%	1,20 mq.
Terrazza	secondo	Terrazza	26,65 mq.	25%	6,66 mq.
CONSISTENZA TOTALE MQ.					140,99 mq.

Il valore di stima dell'immobile in oggetto viene calcolato, tenuto presente la data di costruzione del fabbricato, il grado di manutenzione, la posizione rispetto al centro cittadino e rispetto alle vie di comunicazione, le dimensioni del fabbricato e dell'area pertinenziale e il



tipo di ambito urbanistico del PGT vigente, la distanza del comune di Bagnolo Cremasco rispetto al capoluogo di provincia, le strutture ed i servizi comunali. La stima seguente viene effettuata e calcolata sulle superfici commerciali precedentemente contabilizzate.

Premesso che i prezzi del mercato immobiliare degli appartamenti, per il comune di Bagnolo Cremasco rilevato dall'Osservatorio immobiliare e da mie indagini di mercato reale, hanno un valore medio di €. **900,00** al mq. per l'immobile in oggetto, visti l'età, lo stato di manutenzione in cui si trova, la destinazione d'uso catastale e la destinazione d'uso reale. Il valore a superficie ragguagliata unitaria dell'immobile, allo stato in cui si trova nell'anno corrente è pari a **900,00** €/mq che moltiplicato per la superficie ragguagliata di mq. **140,99 mq.** di cui sopra abbiamo un valore globale di stima di **€ 126.891,00 (€ centoventiseimilaottocentonovantuno/00)**. Spese:

- Realizzazione di un antibagno al bagno vicino alla cucina in quanto non può avere l'accesso diretto e per tale lavoro che consiste in un tavolato in carton gesso + falso telaio + tinteggiatura € $2.60 \times 2.80 = \text{mq. } 7,28 \times 150,00 = \text{€ } 1092,00$;
- Fornitura e posa di una seconda porta € 350,00;
- Fornitura e posa di VMC ventilazione meccanica controllata € 1.500,00;
- Spese per presentazione SCIA in sanatoria € 1.900,00;
- Diritti segreteria per presentazione SCIA € 130,00;
- Oblazione € 516,00;
- Riaccatastamento + docfa € 450,00;
- Diritti di deposito catastale € 70,00.

Si preventiva un lavoro globale di € 2.942,00 prezzario c.c. Cremona; sommando le pratiche,

Giudice GOP. Avv. Nunzia Corini
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini



oblazione e diritti che ammontano ad € 3.066,00, abbiamo costi globali € 6.008,00 da detrarre al valore di mercato sopra indicato: di conseguenza il valore di mercato diventa **120.883,00 € (centoventimilaottocentoottantatre/00)**.

Valore mutuo: due mutui ipotecari il primo in data 27.06.2002 Notaio Omissis di capitale originario, sugli immobili pignorati **€. 93.000,00 (€. novantatremila/00)** con ipoteca di **€. 186.000,00 (€. centoottantaseimila/00)** di durata anni 15 a favore Cassa Rurale Del Cremasco - Banca Di Credito Cooperativo - Societa' Cooperativa a Responsabilita' Limitata; il secondo in data 01.08.2011 Notaio Omissis di capitale originario sugli immobili pignorati **€. 120.000,00 (€. centoventimila/00)** con ipoteca di **€. 210.000,00 (€. duecentodiecimila/00)** di durata anni 12 a favore Credito Cooperativo Dell'adda E Del Cremasco – Cassa Rurale - Societa' Cooperativa.

Confronto con trasferimenti pregressi:

Non ci sono atti precedenti di compravendita per fare un confronto sui valori, in quanto l'immobile è pervenuto al Sig. Omissis diventandone proprietario per successione testamentaria dal Padre Sig. Omissis; attualmente viene complessivamente valutato **(120.883,00 € (centoventimilaottocentoottantatre/00))**.

Giudizio di vendibilità:

all'immobile si dà un giudizio di vendibilità “discreto” dato dalle dimensioni di medio taglio, il grado di manutenzione il modesto prezzo scaturito dalla stima ed è in centro al paese.

Forme di pubblicità:

ordinaria, su siti internet, volantinaggio, affissione di cartelli in loco sulla proprietà, affidare incarico alle agenzie immobiliari, inserzione sui giornali locali, “la Soffiata”, “La Provincia” .

Giudice GOP. Avv. Nunzia Corini
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini



STATO DI POSSESSO

Debitore: Non dal debitore, ma occupato dal Sig. Omissis cognato del debitore e marito della Sig.ra Omissis che ha il diritto di abitazione e sorella del debitore.

Locazione (anche art. 2923 co. III C.C.): no

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Altro titolo: diritto di abitazione Sig.ra Omissis, ma non è opponibile in quanto il diritto di abitazione è stato trascritto in data successiva alla data di iscrizione dell'ipoteca.

Occupazione sine titolo: no.

Opponibilità: nessuna opponibilità.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: nessuna.

Usufrutto, uso, abitazione: Si diritto di abitazione per la Sig.ra Omissis.

Servitù: vedi rogito di divisione (*allegato 006: Atto di provenienza+accettazioni tacite di eredità*)
e (*allegato 004: estratto di mappa evidenziato*)

Convenzioni edilizie: No.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Eventuali espropriazioni in corso: no.

Altri vincoli o oneri: no.



Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Non è in un contesto condominiale

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 del C.C.): no, non sussistono servitù trascritte dopo l'iscrizione dell'ipoteca.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni: (all. 009: *Visure ipotecarie appartamento*) dopo aver analizzato il Certificato Notarile allegato agli atti di causa, ho eseguito le Ispezioni Ipotecarie sull'immobile censito: appartamento foglio 6- mapp. 508 sub. 501 - A/2 - classe 2 - vani 7,5- sup. totale 204,00 escluse le aree scoperte 196,00 mq. R.C. Euro 484,18; sito in Via Giuseppe Mazzini n.35;

reperendo le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli attive:

- a) Iscrizione del 04/07/2002 - Registro Particolare 2868 Registro Generale 11952 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 106547 del 27/06/2002 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- b) Iscrizione del 04/08/2011 - Registro Particolare 3233 Registro Generale 13808 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 125964/30024 del 01/08/2011 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- c) Trascrizione del 07/05/2024 - Registro Particolare 5169 Registro Generale 7297 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Cremona Repertorio 1208 del 13/04/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

- a a) Iscrizione del 04/07/2002 - Registro Particolare 2868 Registro Generale 11952 Pubblico



ufficiale Omissis Repertorio 106547 del 27/06/2002 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

b) Iscrizione del 04/08/2011 - Registro Particolare 3233 Registro Generale 13808 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 125964/30024 del 01/08/2011 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

c) Trascrizione del 07/05/2024 - Registro Particolare 5169 Registro Generale 7297 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Cremona Repertorio 1208 del 13/04/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: i beni pignorati non possono essere suddivisi in lotti.

Composizione e valore: il lotto "unico" costituito da un appartamento foglio 6- mapp. 508 sub. 501 - A/2 - classe 2 - vani 7,5- sup. totale 204,00 escluse le aree scoperte 196,00 mq. R.C. Euro 484,18; sito in Via Giuseppe Mazzini n.35; Il valore stimato del lotto in oggetto è pari a **(120.883,00 € (centoventimilaottocentoottantatre/00)).**

COMODA DIVISIBILITA'

Separazione della parte del debitore: no.

Giudizio: immobili non divisibili.

Comoda divisibilità e ipotesi di divisione: gli immobili non possono essere divisi.

Stima della quota: no.



OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nessuna informazione rilevante.

Fiducioso di aver svolto l'incarico affidatomi dal Sig. Giudice nel miglior modo possibile, resto a disposizione per qualsiasi tipo di chiarimento o illustrazione.

In fede

Il perito estimatore Geom. Antonio Pini

Trigolo li, 04 Agosto 2025



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Antonio Pini", written over the bottom part of the professional stamp.

Geom. Antonio Pini
Esperto estimatore
Iscritto Tribunale Cremona
dal 11/05/1990 N°13
Te. 0374.370585
Cell. 335.5247742
Mail antonio.lequipe@digicolor.net
antonio.pini@geopec.it

