

**TRIBUNALE DI CREMONA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**n°17/2025 R.G.E.**

**GIUDICE PER L'ESECUZIONE: G.O.P. DOTT.SSA LUCIA VALLA**

**CONTRO**

**RELAZIONE DI STIMA**

RELATIVA ALL'APPARTAMENTO CONDOMINIALE CON AUTORIMESSA,  
SITI IN COMUNE DI SERGNANO, IN VIA INDIPENDENZA N°36,  
DI PROPRIETÀ DEL SIGNOR [REDACTED]



L'esperto Stimatore: Arch. Mario Scaramuzza  
Iscritto all'Albo Nazionale CTU  
Tribunale di Cremona n. 99

Crema, 30/12/2025



PAGINA VUOTA



**Sommario:**

<b>Elenco allegati</b>	<b>pag.</b>	<b>3</b>
<b>Scheda sintetica</b>	<b>pag.</b>	<b>5</b>
<b>A. Premessa</b>	<b>pag.</b>	<b>7</b>
<b>B. Oggetto dell'esecuzione immobiliare</b>	<b>pag.</b>	<b>7</b>
<b>C. Svolgimento delle operazioni peritali</b>	<b>pag.</b>	<b>7</b>
<b>D. Quesiti posti dal Giudice in sede di conferimento di incarico</b>	<b>pag.</b>	<b>8</b>
<b>E. Risposte ai quesiti</b>	<b>pag.</b>	<b>8</b>
<b>F. Conclusioni</b>	<b>pag.</b>	<b>23</b>

**ALLEGATI:**

- AII. 1) DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI
- AII. 2) ESTRATTO MAPPA, PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE
- AII. 3) ESTRATTO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE P.G.T.
- AII. 4) ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE (1976-1983)
- AII. 5) PLANIMETRIE CON STATO DI FATTO RILEVATO
- AII. 6) ATTO DI PROVENIENZA
- AII. 7) ESTRATTO CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CREMONA
- AII. 8) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- AII. 9) CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATI DI FAMIGLIA STORICI
- AII. 10) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PAGINA VUOTA



## **SCHEMA SINTETICA**

1. **Ubicazione del bene:** centro storico di Sergnano, in Via Indipendenza n.36
2. **Dati Catastali attuali e tipologia beni:**
  - NCEU di Sergnano, Fg. 12, Mapp. 423/2 e 424/2 (**abitazione**)
  - NCEU di Sergnano, Fg. 12, Mapp427/6 (**autorimessa**)
3. **Dichiarazione corrispondenza dati catastali in Atto Pignoramento e Identificazione attuale:** verificata la corrispondenza
4. **Diritto oggetto di espropriazione:** piena proprietà 1/1
5. **Stato di possesso, occupato:** SI, dal debitore
6. **Presenza di rifiuti:** SI, apparentemente non inquinanti
7. **Diritti di terzi:** NO
8. **Regolarità catastale:** SI
9. **Regolarità urbanistica:** SI
10. **Regolarità edilizia:** NO, ex DL 380/2001, ma sanabile
11. **Opere abusive:** NO
12. **Censi/livelli/usi civici:** NO
13. **Spese condominiali:** NO
14. **Valore di mercato:** € 61.000,00
15. **Valore in vendita forzata:** € 52.000,00
16. **Quote indivise:** NO
17. **APE:** SI



PAGINA VUOTA



**A. Premessa:**

In data 14 luglio 2025 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare G.O.T. Avv. Lucia Valla, nominava il sottoscritto Arch. Mario Scaramuzza, con Studio a Crema (CR) in via G. Mazzini n°95, iscritto all'Ordine degli Architetti di Cremona al n°232 dal 1986 e all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici e Periti del Tribunale di Cremona con il n° 99, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati. Il giuramento di rito veniva inoltrato per via telematica in data 15 luglio 2025.

**B. Oggetto dell'esecuzione immobiliare:**

Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo della Procedura, si rileva che il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituito da un appartamento al secondo piano di un edificio condominiale e dalla relativa autorimessa situata al piano terra, con accesso dal limitrofo cortile comune. Gli immobili si trovano nel centro storico del centro abitato di Sergnano (CR), in Via Indipendenza al civ. n°36 e fanno parte della Procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta presso il Tribunale di Cremona al RGE 17/2025, in diritto di proprietà 1/1 del Signor [REDACTED]

**C. Svolgimento delle operazioni peritali**

Ai fini dell'espletamento dell'incarico affidato, il sottoscritto procedeva con le seguenti operazioni peritali:

- richiedeva la documentazione catastale per la verifica della rispondenza con la situazione in atto, con le relative visure storiche, presso l'Agenzia del Territorio di Cremona;
- procedeva al primo accesso in data 24/07/2025 con il custode dell'IVG di Crema;
- svolgeva la ricerca telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per poter prendere visione delle trascrizioni relative all'immobile pignorato;
- reperiva gli Atti di compravendita dalla proprietà nel ventennio (All. n°7);
- inoltrava domanda al Comune di Sergnano per l'ottenimento della documentazione per la verifica urbanistico-edilizia del compendio da stimare;
- informava il custode della necessità di procedere al sopralluogo presso l'immobile alla presenza della Signora [REDACTED] ed effettuava la rilevazione planimetrica e fotografica in data 07/08/2025, con il fine di individuare una chiara e univoca lettura delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, soprattutto all'osservanza del D.P.R. 380/2001;
- in data 11/09/2025 riceveva la documentazione relativa alle Autorizzazioni edilizie dal Comune di Sergnano (All. n°4) per accertare la corrispondenza con lo stato di fatto rilevato;



- avendo riscontrato alcune difformità formali in atto, procedeva alla verifica presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sergnano, per verificare la procedibilità di una futura sanatoria edilizia;
- ha effettuato l'aggiornamento dell'APE scaduto, come richiesto dal Decreto di nomina;
- ha proceduto, alla regolarizzazione catastale, innanzitutto con presentazione di Modello Unico per correzione del cognome, dal precedente [REDACTED] all'attuale [REDACTED] e anche del relativo codice fiscale, con voltura n. 9241.1/2025 - Pratica n. CR0085146, in atti dal 18/12/2025 e successivamente, in data 27/12/2025, poteva procedere alla presentazione della Variazione catastale per diversa conformazione della sagoma dell'appartamento (Prot. CR0086123).

**D. Quesiti posti dal Giudice in sede di conferimento di incarico:**

... 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;

**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. e pubblicati sul sito web del Tribunale:**

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

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, 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. in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.:
4. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e 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;
5. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
  6. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
  7. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
  8. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
  9. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

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

alleghi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico; depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

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

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

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



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

### **Risposte ai quesiti formulati**

***E.00 "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;***

- dall'esame della documentazione visionata sul fascicolo personale del Portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia, si è riscontrata la presenza di documentazione utile per la corretta determinazione della presente perizia. Dalla ricerca ventennale si sono individuati:

- l'Atto di acquisto in data in data 12/06/2007 del Notaio Ciro De Vincenzo, Reg. il 22/06/2007 ai nn. 115687/12708 a favore di [REDACTED]

- Il Decreto di Trasferimento ex Art. 586 c.p.c. nel Processo di Esecuzione Immobiliare n.38/2005, con il quale gli stessi immobili vengono trasferiti al Signor [REDACTED] [REDACTED] in qualità di aggiudicatario in data 21/11/2006 a firma del Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ferrari.

- Dal Decreto di cui sopra si rileva che gli immobili pervennero all'esecutato, [REDACTED] [REDACTED] con Atto di Compravendita 08/05/2002 Rep. 636/151, a rogito Notaio Ciro De Vivo in Pandino (CR)

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

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

- In data 24/07/2025 veniva effettuato l'accesso all'immobile in presenza del debitore e predisposta la Relazione di primo accesso da parte del Custode controfirmata dal sottoscritto e in data 07/08/2025 il sottoscritto procedeva alla rilevazione planialtimetrica e fotografica.



**E.01** "a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. Att. c.p.c.;"

### **Descrizione dell'immobile:**

#### **Contesto territoriale:**

L'immobile si trova nel centro storico di Sergnano, operoso comune in provincia di Cremona (CR), in via Indipendenza civ.36, a un minuto di strada a piedi dalla piazza principale, sede del Municipio, della scuola elementare e media, della Chiesa parrocchiale e molti servizi di vicinato e negozi. Sergnano conta circa 3.400



residenti. Sia nel territorio comunale che nei comuni limitrofi si trovano molte industrie e negozi della grande distribuzione. Sergnano è ben collegato con i seguenti capoluoghi lombardi attraverso le S.P. 44 e S.P. 591 dista infatti circa 9 km da Crema, 35 km da Bergamo, circa 50 km da Milano, Cremona e Brescia.

#### **Contesto urbanistico:**

Nel vigente Piano di Governo del Territorio (All. n°3), l'immobile è situato in Ambito NAF, "Nucleo di antica formazione", come riportato nei seguenti estratti della Carta regole - Individuazione V-PR01, della Tavola di Disciplina degli interventi e dalle relative Legende come segue:



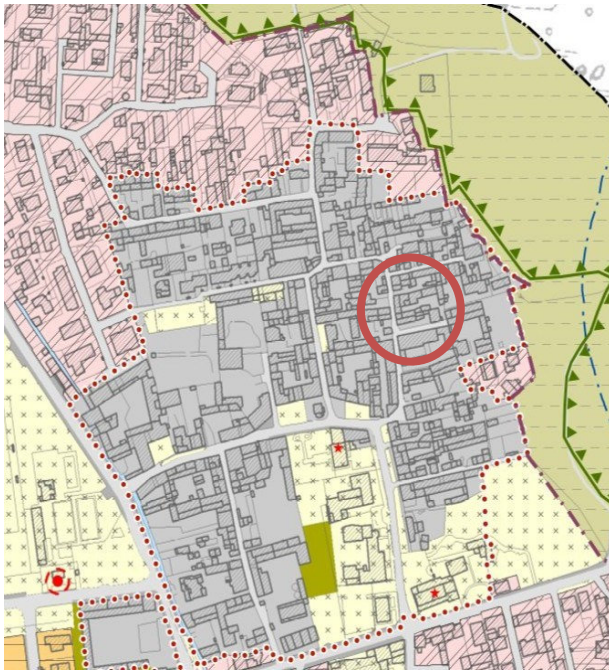











Tavola individuazione V-PRO

**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 metanifero
-  D5 - Ambito per attività agroproduttive
-  V - Verde privato
-  S - Servizi

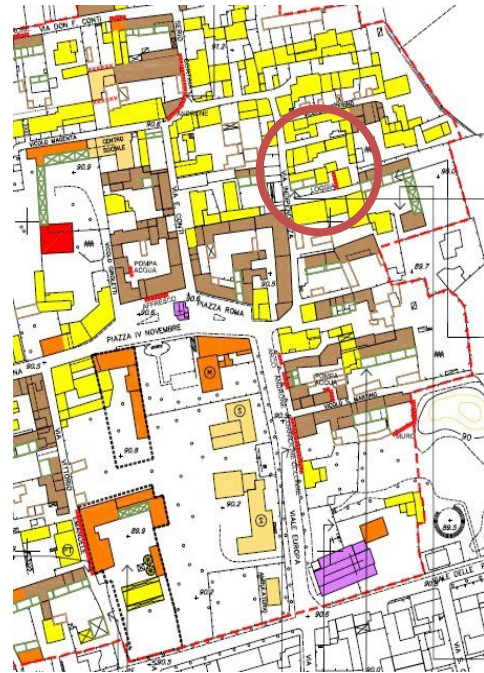







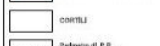
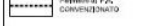


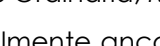


Tavola di Disciplina degli interventi

LEGENDA		
PERIMETRO NUCLEI ANTICHI		
MODALITÀ D'INTERVENTO		
CON LE MODALITÀ D'INTERVENTO DI PRELIEVO NELLA TAVOLA SONO AMMESSI SOLO I SEGUENTI INTERVENTI		
CON CONCESSIONE EDILIZIA	CON P.P. P. P.U.	
	RESTAURO MONUMENTALE	_____
	RESTAURO TIPOLOGICO	_____
	RIANIMAMENTO CONSERVATIVO	_____
	RESTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON MANTENIMENTO DEI PROFILI	_____
	RESTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON MANTENIMENTO DEI PROFILI E RICOINVOLTO FANCIOSILE	_____
	STRADAZIONE MANUTENZIONE	_____
	RESTRUTTURAZIONE EDILIZIA	_____
	PORTICI E LOGGE DA RESTAURARE	_____
	PORTICI E LOGGE DA SALVAGUARDARE	_____
	ELEMENTI PARTICOLARI DA SALVAGUARDARE	_____
	ALLINEAMENTO DEI PROFILI	_____
	ODRIBILI	_____
	PERIMETRO P.U. CONVENZIONATO	_____
	COMPENSI VOLUMETRICI	_____
	COMPENSI VOLUMETRICI	_____
	RESTRUTTURAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA	_____
	COMPENSI VOLUMETRICI RESTRUTTURAZIONE URBANISTICA	_____

In Ambito NAF sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e di Risanamento Conservativo, per i quali sono attualmente ancora previsti incentivi statali, anche per l'eliminazione delle barriere architettoniche.



**Caratteristiche generali del fabbricato condominiale:**

L'appartamento è situato al piano secondo di una palazzina condominiale fronte strada di tre piani fuori terra e di quattro appartamenti così distribuiti: uno al piano terreno sul fronte strada, due al piano primo e l'appartamento di cui alla presente stima al secondo piano.

L'accesso al condominio avviene dalla Via Indipendenza, al civ.36, attraverso un androne comune ad altre unità immobiliari di altre proprietà.

Nell'androne è collocato l'ingresso al vano scala comune e sono situati i contatori di Luce e gas, mentre i contatori dell'acqua potabile sono dislocati nel cortile comune ad altre proprietà.

La Via Indipendenza è una strada interna su cui transitano prevalentemente i residenti.

I parcheggi pubblici e i servizi pubblici, quali il Municipio, l'ambulatorio medico, le scuole primarie e i negozi di vicinato si trovano a un minuto di strada a piedi, nella vicina Piazza Roma. L'edificio ha la copertura prevalentemente piana, impermeabilizzata con guaina elastomerica ardesiata che alla data del sopralluogo non dava segni di perdite. Lo scarico delle acque meteoriche avviene attraverso canali di gronda in lamiera preverniciata e tubi pluviali in PVC.

L'ingresso al vano scala che porta all'appartamento è chiuso da una porta in legno a due ante, con vetro stampato. Il vano d'ingresso è assai contenuto ed è presente un sottoscala. La pavimentazione è in ceramica a disegno geometrico, mentre i gradini sono rivestiti di marmo di Botticino, con ringhiera in ferro verniciato e corrimano in legno. Le rampe hanno larghezza di cm 90 circa. L'aspetto è tipico delle case plurifamiliari economiche.

Il fabbricato esternamente ha la morfologia di un edificio cittadino, con una composizione di facciata che può essere definita composta nelle sue componenti, sebbene economica e sia assai evidente la mancanza di manutenzione ordinaria.

L'ingresso sotto l'androne, il vano scala e l'aspetto esteriore del retro verso il cortile non hanno aspetto corrispondente a quello del fronte strada, denotano caratteristiche molto semplici, e mostrano più marcatamente la mancanza di manutenzione.

Come il condominio, anche il cortile comune non ha Amministratore o Regolamento condominiale. I fabbricati vicini sono invece ben tenuti e di qualità costruttiva media.



**Caratteristiche specifiche dell'appartamento al piano secondo**

L'appartamento è interamente prospiciente la Via Indipendenza ed è composto da tre vani più i servizi, ovvero dal soggiorno, al quale si accede direttamente dall'ultimo pianerottolo del vano scala condominiale e dal soggiorno si accede, in lato nord alla camera da letto principale e a un discreto ripostiglio, in lato sud, in prossimità della porta di ingresso, si accede al cuocivivande e al breve corridoio che disimpegna una seconda camera da letto e un bagno.

Il soggiorno, è esposto verso occidente, si affaccia sulla Via Indipendenza ed è assai ben illuminato naturalmente e ben ventilato, come pure le due camere da letto e il cuocivivande. Le camere da letto sono ampie. La pavimentazione di tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno, è in monocottura formato 30x30 circa, posata in diagonale con zoccoli battiscopa coordinati.

Il bagno è pavimentato con monocottura fiammata di colore rosa posato in diagonale e rivestimento di colore chiaro con cornicetta decorativa. Entrambi hanno formato 20x20 cm.

È dotato di vaso, bidet, lavabo in ceramica bianca di serie commerciale e vasca da bagno smaltata, con rubinetterie cromate. Il bagno è l'unico ambiente con affaccio ad est, sul cortile comune. Gli scarichi sono collegati alla fognatura comunale e l'acqua potabile proviene dall'acquedotto. Tutte le finestre sono in legno di Pitch Pine, vetro doppio ex L.373/76 con tapparelle in pvc e zanzariere. Le porte interne sono in legno tamburato di buona fattura.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, come pure i soffitti.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è dotato di accessori di accensione e alimentazione di serie economica, ma funzionale.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è alimentato a gas metano, con caldaia di tipo "C" tradizionale (non condensazione). I radiatori sono in ferro preverniciato chiaro senza valvole termostatiche.

Non vi è traccia di certificazioni impiantistiche, poiché gli occupanti ne sono sprovvisti e non si è riscontrata la loro presenza nella documentazione agli atti fornita dall'Ufficio SUE del Comune di Sergnano.



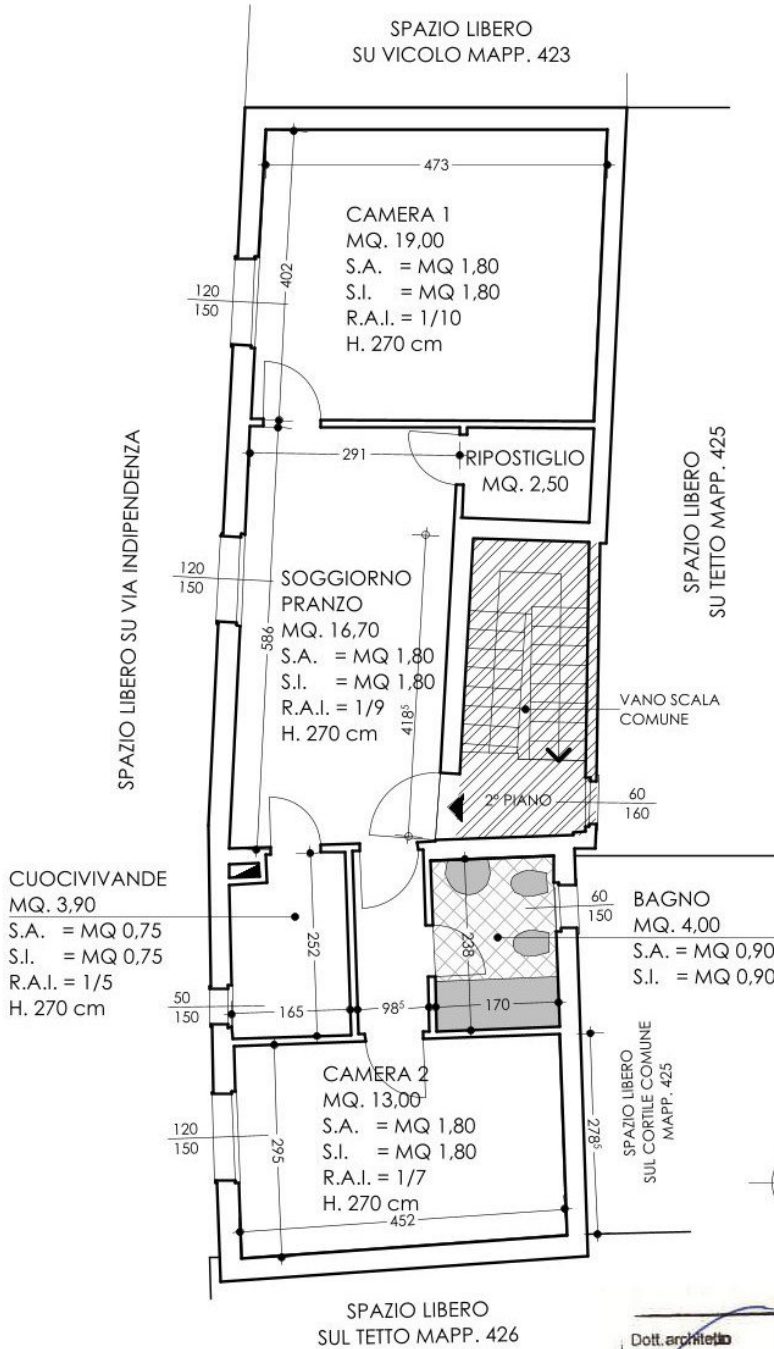
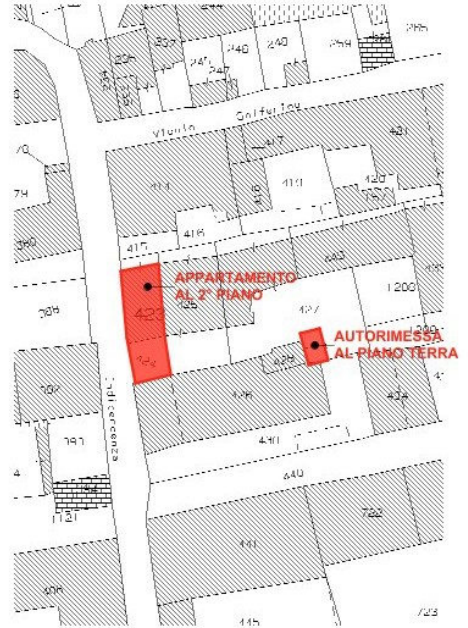
**SCARAMUZZA E ZUCCHETTI ARCHITETTI**  
 STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA DI SCARAMUZZA E ZUCCHETTI  
 Via G. Mazzini n.95, 26013 Crema (CR) - P.IVA 00862780194 - C.U. W7YVJK9 - Tel./Fax. 0373.86828  
 Mob. 348.7141031 - 328.6381953 - www.scaramuzzaezucchetti.it - architetti@scaramuzzaezucchetti.it



**STATO DI FATTO  
 DEGLI IMMOBILI**

**RILIEVO IN DATA 07/07/2025  
 SCALA DI 1/100**

**UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI  
 STRALCIO NCTR  
 DEL COMUNE DI SERGNANO - FG. 12**

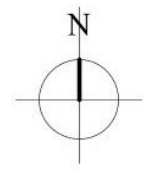


SPAZIO LIBERO SU TETTO MAPP. 425

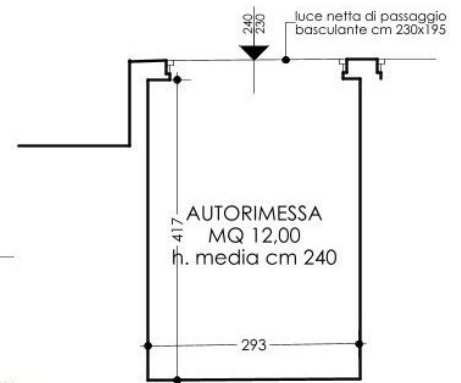
SPAZIO LIBERO SU VIA INDIPENDENZA

BAGNO MQ. 4,00  
 S.A. = MQ 0,90  
 S.I. = MQ 0,90

SPAZIO LIBERO SUL CORTILE COMUNE MAPP. 425



ACCESSO DAL CORTILE COMUNE MAPP. 427



**APPARTAMENTO**  
 2° PIANO  
 NCTR FG. 12 - MAPP. 423 sub. 2  
 MAPP. 424 sub. 2



**AUTORIMESSA**  
 PIANO TERRA  
 NCTR FG. 12 - MAPP. 427 sub. 6

**PLANIMETRIA RILEVATA**



**Caratteristiche specifiche dell'autorimessa**

L'autorimessa, ha una superficie utile calpestabile di circa mq 12 e un'altezza circa m 2,40. Le pareti sono di mattone pieno, intonacato al rustico ed è pavimentata con battuto di cemento. È dotata di basculante manuale in ferro. È accessibile dal cortile comune.

**Grado di manutenzione:**

Edificio condominiale:

L'edificio plurifamiliare si presenta nell'insieme in non buono stato di manutenzione e di conservazione.

Le finiture sulla strada pubblica sono mal conservate e aggredite da umidità ascendente, con presenza di efflorescenze e conseguenti scrostature di intonaco, mentre da sotto androne sin verso il retro sul cortile comune, l'edificio mostra uno stato di conservazione e manutenzione non buono, forse dovuto alla mancanza di un amministratore responsabile.

Lo scrivente tuttavia, ritiene che la cosa potrebbe migliorare assai, con interventi localizzati di riparazione degli intonaci, come la sostituzione delle tapparelle dell'appartamento al piano terra verso strada e il riordino delle due porte di ingresso al piano terra con i relativi gradini di accesso.

Appartamento:

L'appartamento, pur nella sua semplicità e nell'economicità delle finiture si mostra tenuto in modo dignitoso e pulito. I pavimenti sono in buono stato di manutenzione, come pure i rivestimenti.

I sanitari ceramici del bagno, seppur non originari del 1975, sono funzionali e in discreto stato di manutenzione. Le tinteggiature sono approssimative ma è sempre possibile la ritinteggiatura. Tutti i serramenti sono conservati in modo adeguato e funzionanti. Alcuni malfunzionamenti delle maniglie e delle zanzariere sono facilmente riparabili.

Le porte interne appaiono in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'impianto di riscaldamento appare funzionante, come anche gli impianti idrico ed elettrico.

Autorimessa al piano terra:

si mostra in non buono stato di conservazione. La basculante in ferro non è funzionante e mal conservata. Si presenta fatiscente e con problemi meccanici, da riparare, che ne compromettono il funzionamento. Non è più presente l'impianto di illuminazione. Le murature sono parzialmente scrostate e la pavimentazione in battuto di cemento è dissestata. Si nota



che la copertura presenta sospetta presenza di amianto, assai probabile anche a causa della visibile vetustà.

**Verifica della regolarità edilizio-urbanistica:**

Si segnalano tre pratiche edilizie trasmesse dall'Ufficio SUE del Comune di Sergnano, riguardanti l'edificio nel quale insiste il compendio estimativo e lo stesso compendio.

- Il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili in data 16/01/1975 a nome ██████████ per SISTEMAZIONE DI FABBRICATO URBANO, posto su tre piani e relativa Agibilità in data 31/01/1976 che riguarda la ristrutturazione di tutto l'edificio.
- La DIA in Sanatoria 51/03, per allargamento finestra est (luce) nella camera matrimoniale posta a nord, mai realizzato.
- Il Permesso di Costruire in Sanatoria 34/07 Prot. 4183, in data 06/06/2007 a nome ██████████ che ha di fatto attribuito una sorta di Agibilità all'appartamento.

Dalla verifica degli Atti autorizzativi (All.3), trasmessi dall'Ufficio SUE del Comune di Sergnano, si è tuttavia riscontrata la parziale difformità nei termini del DPR 380/2001, come verificato a seguito della rilevazione planimetrica in data 07/07/2025. La difformità consiste nello scorretto assetto planimetrico dell'appartamento come dichiarata con il Permesso di Costruire in Sanatoria 34/2007 Prot. 4183, in data 06/06/2007.

L'abuso è sanabile poiché è solo una rettifica geometrica necessaria per l'adeguamento al già citato DPR 380/2001.

**Consistenza e criterio di misurazione:**

la superficie lorda commerciale del compendio è ripartita in mq 75,00 per l'appartamento e mq 15.00 per l'autorimessa.

La misurazione è stata verificata in loco con rilevazione e stesura di planimetrie quotate, qui allegate, in scala di 1/100 (la valutazione si dovrà comunque intendere a corpo e non a misura).

La determinazione della superficie commerciale del compendio immobiliare, è basata sul Codice delle Valutazioni Immobiliari, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali esterni, calcolati però per metà spessore se posti a confine con altre proprietà. Le superfici accessorie sono state poi moltiplicate per i rispettivi "coefficienti di differenziazione".

***E.02 "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.);"***



**Valore attuale dell'immobile:**

Eseguite le predette verifiche in ordine al contesto urbanistico dell'immobile, al grado di conservazione, delle dotazioni tecnologiche e del sistema costruttivo, della fruibilità specifica, si prende atto che il mercato immobiliare è particolarmente attivo oggi, solo per gli edifici "ecosostenibili", ovvero a notevole risparmio energetico, mentre per quelli realizzati con sistemi tradizionali, e questo edificio rientra tra questi ultimi, risulta meno quotato. Tuttavia, in virtù di quanto sopra affermato, sia evidente che gli immobili come questo sono ormai inesorabilmente soccombenti per le regole dell'attuale mercato immobiliare, essi risultano però accessibili economicamente e possono essere successivamente resi altamente performanti dal punto di vista termico, anche con sostituzione di serramenti più performanti e isolamenti poco ingombranti ed efficienti nell'interno.

Il metodo di stima adottato è di tipo comparativo, multi-parametrico ponderato.

A tale scopo, sono state prese in considerazione le quotazioni di mercato unitarie le informazioni ottenute sulle vendite effettuate da esperti mediatori locali, ma anche direttamente ottenute da rogiti notarili di edifici analoghi stipulati negli ultimi due anni in zona. A tal fine ne sono stati individuati tre "qualitativamente comparabili" nello stesso quartiere e più precisamente in Vicolo Solferino, alienata nel mese di febbraio 2024, in Via Al Serio nel marzo 2024 e nella stessa Via Indipendenza nel giugno 2024.

Le risultanze sono state anche verificate attraverso le quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025) e Borsino Immobiliare "quotazioni immobiliari". Esse sono relative agli Immobili residenziali nel Comune di Sergnano, i cui dati sono riassunti nelle tabelle di seguito riportate.

**DAL SITO OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CREMONA  
 Comune: SERGNANO  
 Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	650	L	1,8	2,8	L
Box	NORMALE	425	620	L	1,8	2,8	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1250	L	3,1	4,7	L



In considerazione delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, del contesto ambientale nel quale è inserita la proprietà immobiliare, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura, della vetustà e dell'indice di prestazione energetica, si ritiene di poter addivenire alle seguenti determinazioni di calcolo, considerando congrui i valori mercantili pari ad € 650,00/mq per la parte residenziale ed € 800,00/mq per l'autorimessa. Quest'ultimo valore unitario è stato considerato, non tanto per la qualità edilizia dell'autorimessa, che come descritto sopra è sotto standard, ma per l'appetibilità in generale, anche in zona, nonché in riferimento alla possibilità di riparo sicuro dalle gravi grandinate degli ultimi anni.

Il valore unitario per la residenza è invece in linea con i valori medi riportati nella tabella dell'Agenzia delle Entrate di cui sopra e del "Borsino immobiliare", che qui di seguito vengono integrati nei limiti minimo e massimo:

- Abitazione economica e grado conservazione normale: da €/mq 410,00 ad €/mq 650,00

- Autorimessa in stato di conservazione normale: da €/mq 394,00 ad €/mq 628,00

In base alle superfici verificate in loco ed ai criteri di computazione delle superfici commerciali delle unità costituenti il compendio, moltiplicate per i coefficienti di differenziazione e per il valore unitario attribuito, si è proceduto al calcolo del valore attuale di mercato per comparazione dell'unità Immobiliare residenziale con pertinenze dirette e indirette e dell'autorimessa privata.

**Abitazione:**

Destinazione	Superfici reali in mq. (comprehensive dei muri pertinenziali)	Coefficiente differenz. ne	Sup. commerciali
Abitazione al piano secondo	75.00	1.0	75.00
<b>Totale</b>		<b>mq</b>	<b>75.00</b>

Superficie commerciale residenziale ragguagliata: mq 75,00

Valore di mercato unitario residenziale: €/mq 650,00

**Valore di libero mercato di abitazione a corpo € 48.750,00**

**Autorimessa:**

Destinazione	Superficie reale in mq. (comprehensive di quota parte dei muri pertinenziali)	Coefficiente di differenz. ne	Sup. commerciale
Autorimessa con accesso diretto	15.00	1	15.00

Superficie commerciale dell'autorimessa: mq 15,00

Valore di mercato unitario: €/mq 800,00



**Valore di libero mercato dell'autorimessa a corpo € 12.000,00**

**Il valore stimato dell'abitazione, da considerare a corpo, è pari a € 48.750,00, mentre in valore dell'autorimessa è di € 12.000,00, per un Valore totale dei beni in libero mercato di € 60.750,00 arrotondabili a €61.000,00 (sessantunomila).**

Il valore dei beni in vendita forzata viene invece calcolato decurtando i seguenti importi:

- a) la riduzione del 10% del valore di mercato per mancanza di garanzie per vizi, di € 6.100,00;
- b) le spese di sanatoria comprendenti € 516,00, quale sanzione ed € 2.500,00 di spese tecniche, per un totale di € 3.016,00.

**Pertanto, il valore dei beni in vendita forzata che ne deriva è pari ad € 51.884,00 (€ 61.000,00 – € 6.100,00 - € 3.016,00), arrotondabile a € 52.000,00 (cinquantaduemila).**

#### **Diritti di terzi:**

L'immobile risulta catastalmente nel pieno diritto del debitore.

**E.03 “in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;"**

Non sussistono Contratti di affitto.

**E.04 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;**

Non ci sono quote indivise, poiché la proprietà è unica, pertanto non si rende necessaria la separazione in natura della quota spettante al debitore.

**E.05 nel caso in cui si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;**

Il bene è stato valutato nella sua interezza.

**E06 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;"**



L'autorimessa non è alienabile separatamente dall'appartamento in base alla L. 122/89, inoltre la presenza dell'autorimessa incrementa l'appetibilità della stessa parte residenziale.

**E.07 a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;**

Viene allegata nuova "APE" – prot. 1909400008425 in data 04/12/2025 valida sino al 04/12/2035 (All. 8). Indice di Prestazione Energetica: EP gl. nren: 679.69 kWh/m<sup>2</sup>anno, **Classe Energetica: G.**

**E.08 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;"**

La situazione catastale, come indicato dal quesito, è stata regolarizzata nel corso della presente perizia.

Identificazione catastale aggiornata:

L'immobile oggetto di stima e le relative pertinenze, risultano censiti al NCEU del Comune di Sergnano, come da Visure catastali storiche aggiornate (All. n°2), come segue:

- Abitazione: Foglio 12, Mapp.423, sub. 2 e Mapp.424 sub. 2, Categoria A/2, Classe 1, Vani 5, Superficie Catastale Totale: 76 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 76 m<sup>2</sup>, Rendita € 188,51, Via Indipendenza N.36- piano: 2. Variazione agli atti dal 29/12/2025.
- Autorimessa: Foglio 12, Mapp.427, sub. 6, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 11 m<sup>2</sup> Superficie Catastale: 13 m<sup>2</sup>, Rendita € 17,04, Via Indipendenza C.M. - piano: T. Variazione agli atti dal 09/11/2015.

Confini in senso orario:

L'appartamento posto al piano secondo confina:

- a nord: con spazio aereo sulla la Via Indipendenza;
- ad est: dapprima su tetto di altra proprietà, indi con spazio aereo sul cortile comune;
- a sud: con tetto di altra proprietà;
- ad ovest: con spazio aereo sulla la Via Indipendenza.

L'autorimessa posta al piano terra confina:

- a nord: con cortile comune;
- ad est: con autorimessa di altra proprietà;
- a sud: con fabbricato di altra proprietà;
- ad ovest: con cortile comune.



**E.09 a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificarne i costi per il loro eventuale smaltimento;**

Non si è individuata la presenza di rifiuti speciali o pericolosi, ma suppellettili di uso familiare. L'autorimessa è interamente occupata da masserizie di proprietà. Il costo dell'eventuale smaltimento viene stimato in € 1.300,00 comprese le imposte di legge. Tale costo non è stato decurtato dal valore di stima della presente perizia.

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

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

La documentazione è stata raccolta nel fascicolo "ALLEGATI" come dal seguente elenco:

- All. 1) DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI
- All. 2) ESTRATTO MAPPA, VISURE AGGIORNATE E PLANIMETRIE CATASTALI
- All. 3) ESTRATTO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE P.G.T.
- All. 4) ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE (1976-1983)
- All. 5) ATTO DI PROVENIENZA
- All. 6) ESTRATTO CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CREMONA
- All. 7) PLANIMETRIE ATTUALI COME DA RILIEVO DELLO STATO DI FATTO
- All. 8) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- All. 9) CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA STORICO
- All. 10) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**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;**

La presente "Relazione di Stima" e gli "Allegati" ad essa collegati vengono depositati, così come previsto dai nuovi ordinamenti, in formato "pdf – Acrobat Reader" a mezzo procedura informatica collegata al portale del "Processo Telematico – Servizi Online Uffici Giudiziari". Vengono altresì depositati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, in unico fascicolo, la copia cartacea di cortesia della "Relazione di Stima" e dei relativi "Allegati".

**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 aderiscono tutti gli altri creditori.** È stata richiesta e concessa una proroga per ritardo dell'Archivio Notarile di Milano nella consegna dell'Atto di provenienza.

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

Il deposito della perizia avviene per tempo rispetto all'udienza del giorno 30 gennaio 2026.

**informi il giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia.**

Si è provveduto ad eseguire tutte le operazioni peritali, ivi compresa la presa visione dei luoghi e la loro rilevazione, senza impedimenti da parte del debitore, e con piena collaborazione del custode degli immobili.

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

L'accesso all'immobile per la rilevazione è avvenuto contattando gli occupanti.

#### **F. Conclusioni:**

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto Architetto Mario Scaramuzza, con la redazione della presente Relazione di Stima e dei relativi allegati, ritiene di aver dato risposta a quanto richiesto.

Ringraziando per la fiducia accordata, resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Crema, 30 dicembre 2025.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Arch. Mario Scaramuzza

