

**TRIBUNALE DI CREMONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 87/2025 R.G.E.**  
**Giudice: G.O.P. Avv. Claudia Calubini**

**contro**

**RELAZIONE di STIMA**  
**Per i Beni Immobili siti in PIZZIGHETTONE (CR)**



Cremona, 25 Marzo 2026

L'esperto Stimatore: Dott. **Ing. Alessandro Laudati**  
Iscritta/o all'Albo Nazionale CTU  
Tribunale di Cremona n. 565





4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento.
- Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili dal 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;
- Deposit 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 delle parti;
- Contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli;

## LOTTO UNICO

### ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	Decreto di nomina dell'esperto	8
2	Verbale di giuramento dell'esperto	2
3	Atti di provenienza e di mutuo	60
4	Documentazione catastale	11
5	Documentazione Ufficio tecnico Comunale	62
6	Certificati anagrafici	4
7	Certificazione notarile	3
8	Ispezione ipotecaria	8
9	Vista satellitare con rilievo fotografico	25



10	Attestato di prestazione energetica	7
11	Schema grafico – dimostrazione tolleranza	5
12	Documentazione condominio	9
13	Atti compravendita/perizia comparabili e borsino immobiliare	59
	Tot. Pag. allegate	263
	Tot. Foto	47

## SCHEDA SINTETICA

### 1) Ubicazione del bene:

La villa unifamiliare è ubicata in Comune di Pizzighettone in Via A. Volta n. 33

### 2) Dati catastali e tipologia beni:

Le unità immobiliari risultano così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pizzighettone:

-Foglio 20, particella 541, sub. 1, cat. A/2, cl. 5, consistenza 8,5 vani; superficie catastale mq. 183 (escluse aree scoperte 175 mq.), rendita 658,48 – Via A. Volta n. 33 – piano S1-T-1°

-Foglio 20, particella 541, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, consistenza 35 mq.; superficie catastale mq. 40, rendita 39,77 – Via A. Volta n. 31 – piano S1

Intestate a

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

- 3) **Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale:** I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali per quanto riguarda gli IDENTIFICATIVI, in seguito a variazione operata dal sottoscritto sono variate le consistenze e la rendita dell'abitativo.
- 4) **Diritto oggetto di espropriazione:** piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
- 5) **Stato di Possesso:** Occupato dal debitore
- 6) **Presenza di rifiuti:** NO
- 7) **Diritti di Terzi:** NO
- 8) **Regolarità Catastale:** NO – il sottoscritto ha provveduto a presentare variazione
- 9) **Regolarità Urbanistica:** SI
- 10) **Regolarità Edilizia:** SI
- 11) **Opere abusive:** NO
- 12) **Censi/livelli/usi civici:** NO
- 13) **Spese condominiali:** SI
- 14) **Valore di Mercato:** € 217.000,00
- 15) **Valore in Vendita Forzata:** € 184.450,00
- 16) **Quote indivise:** NO
- 17) **APE:** classe: D



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Data del sopralluogo 10/09/2025

Data della valutazione 25/03/2026

In data 01/07/2025 - accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e le planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita;

In data 09/03/2026 – 16/03/2026 richiesta all'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione delle visure ipotecarie

In data 10/09/2025 - sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura;

In data 15/07/2025 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Pizzighettone per i provvedimenti edilizi che venivano rilasciati parte in data 04/09/2025 e parte in data 19/03/2026

Dopo numerosi solleciti e richieste di integrazione per prendere visione della Concessione Edilizia a sanatoria, la stessa è stata trasmessa dal Comune di Pizzighettone in data

## RELAZIONE DI STIMA

### IDENTIFICAZIONE

#### Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

**Catasto Fabbricati**, in Pizzighettone (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Foglio **20**, particella **541**, sub. **1**, cat. A/2, cl. 5, consistenza 8 vani; superficie catastale mq. 197 (escluse aree scoperte 175 mq.), rendita 619,75

#### **CRONISTORIA CATASTALE:**

Così censito in forza di denuncia e relative planimetrie presentata in data 29/02/2016 prot. CR0008964 n. 1874.1/2916

Foglio **20**, particella **541**, sub. **2**, cat. C/6, cl. 3, consistenza 35 mq.; superficie catastale mq. 35, rendita 39,77  
– Via A. Volta n. 31 – piano S1

#### **CRONISTORIA CATASTALE:**

Così censito in forza di denuncia e relative planimetrie presentata in data 05/07/2000 prot. 525 n. 17279

#### **CONFINI IN UN SOLO CORPO**

A NORD: ragioni di cui al mapp. 539 al Fg. 20

A ES:; la pubblica Via Volta

A SUD: ragioni di cui al mapp. 542 al Fg. 20

A OVEST: ragioni di cui al mapp. 537 e successivamente 536 al Foglio 20.

#### Identificazione attuale

-Foglio **20**, particella **541**, sub. **1**, cat. A/2, cl. 5, consistenza 8,5 vani; superficie catastale mq. 183 (escluse aree scoperte 175 mq.), rendita 658,48 – Via A. Volta n. 33 – piano S1-T-1°

-Foglio **20**, particella **541**, sub. **2**, cat. C/6, cl. 3, consistenza 35 mq.; superficie catastale mq. 40, rendita 39,77  
– Via A. Volta n. 31 – piano S1

Intestate a

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Gli attuali identificativi catastali derivano da variazione presentata dallo scrivente che segnala che sono variate solo la consistenza e la rendita dell'abitativo.

IL nuovo DOCFA presentato dal sottoscritto è stato protocollato il giorno 05/03/2026 al n. CR0031547

## STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dal debitore che vive con la sua famiglia (vedi certificato anagrafico).

Non vi è quindi presenza di alcun contratto di locazione e non vi sono diritti di terzi.

## DESCRIZIONE

Trattasi di villa unifamiliare facente parte di blocco di 3 ville edificate tra il 1999 e il 2000, in contesto di lottizzazione più ampia denominata "IL NUOVO BORGO" in zona residenziale fuori dal centro storico e delle mura del paese in una via chiusa nelle immediate vicinanze del Serio Morto, corso d'acqua minore sfociante nel fiume Adda.

Il Comune di Pizzighettone è un antico borgo fortificato sulla riva dell'Adda, conta circa 6200 abitanti ed è ubicato a 20 km. Ad Ovest dalla Città di Cremona.

La villa oggetto di stima ha accesso pedonale e carraio dalla pubblica Via Volta ai civici rispettivamente 33 e31

Fa parte di un supercondominio e la quota di comproprietà delle parti comuni è di 68 millesimi.

La villa è così distribuita:

Piano seminterrato: ampia autorimessa, doppia, con due basculanti, lavanderia e ampia zona cantina;

Piano terra: ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e due servizi igienici di cui uno non finestrato. In lato Ovest è presente un balcone mentre in lato est, prospiciente la zona giorno c'è un porticato.

Piano primo: una camera da letto

La zona notte è rialzata di qualche gradino rispetto alla zona giorno e tutti i piani sono collegati tramite scala interna.

Finiture:

Pavimentazione di tutta la zona giorno in piastrelle di monocottura formato quadrato in tinta chiara, le camere da letto sono pavimentate con parquet tipo iroko verniciato, ad esclusione di quella all'ultimo piano che presenta la stessa piastrella della zona giorno e della scala che conduce alla stanza.

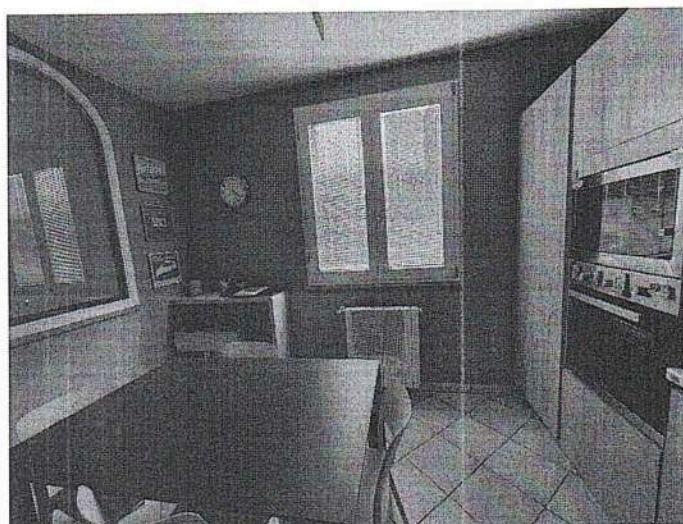
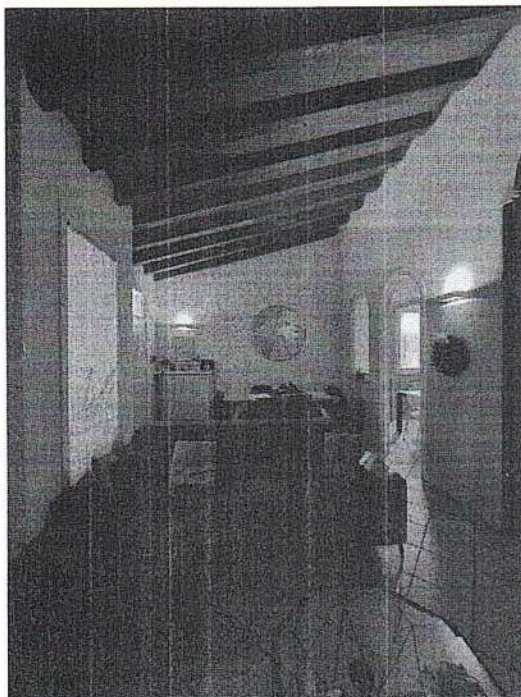
I bagni e la lavanderia sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica, entrambi in tinte chiari. Apparecchi sanitari e rubinetterie di primaria Ditta anche se dell'epoca di costruzione, il bagno padronale presenta un piano in muratura rivestito con doppio lavello sopra piano e vasca in metacrilato con cabina doccia.

Gli intonaci sono al civile tinteggiati; le porte interne in legno laccato e quella d'ingresso è blindata.

Il soggiorno presenta una doppia altezza ed è visibile il tetto in legno lamellare color "mais" come nella camera da letto dell'ultimo piano.



I serramenti della zona giorno e della zona notte sono in legno, laccati, con vetri doppi, di buona fattura, dotati di zanzariere avvolgibili a molla e antini esterni in legno tipo "mischler"; quelli ad arco dell'ultimo piano sono in alluminio e quelli in cantina, garage e lavanderia sono in ferro.



La scala che conduce al piano seminterrato è rivestita in lastre di beola e la pavimentazione di autorimessa e cantine è realizzata con piastrelle in monocottura formato quadrato

Le basculanti sono in lamiera verniciata apribili manualmente e la porta di collegamento con l'abitazione NON ha tenuta al fuoco come prevede la norma.

Il parapetto del balcone è parte in cemento armato a vista e parte con inferriata metallica

L'area esterna è parte sistemata a verde e parte sistemata a verde con aiuole ben tenute e parte con pavimentazione in blocchetti calcestruzzo autobloccante. Il portico è pavimentato con piastrelle rettangolari simil cotto.

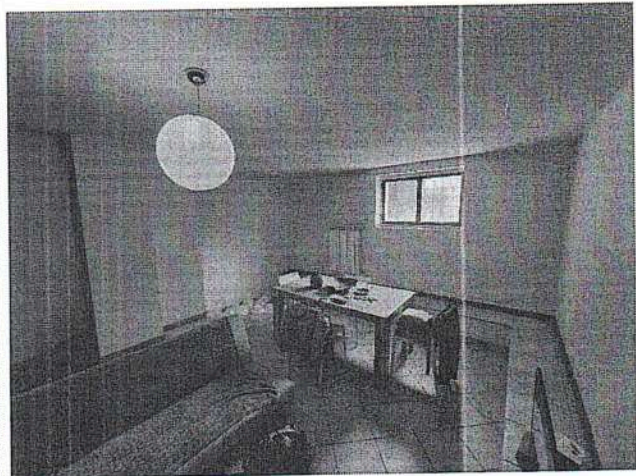
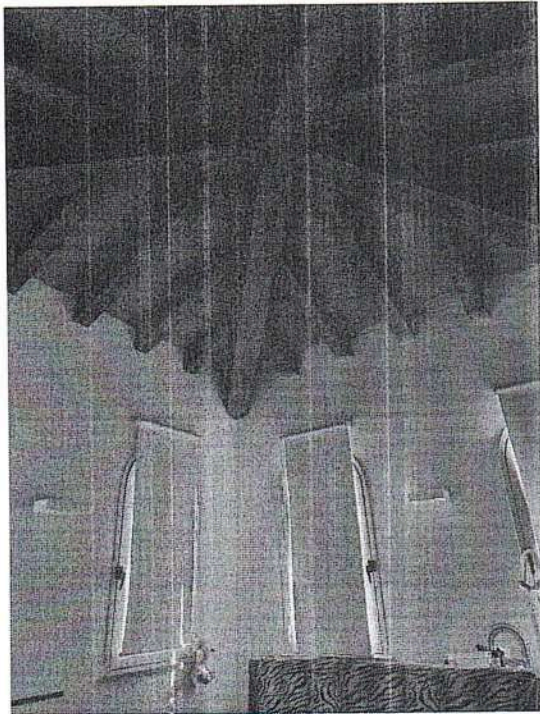
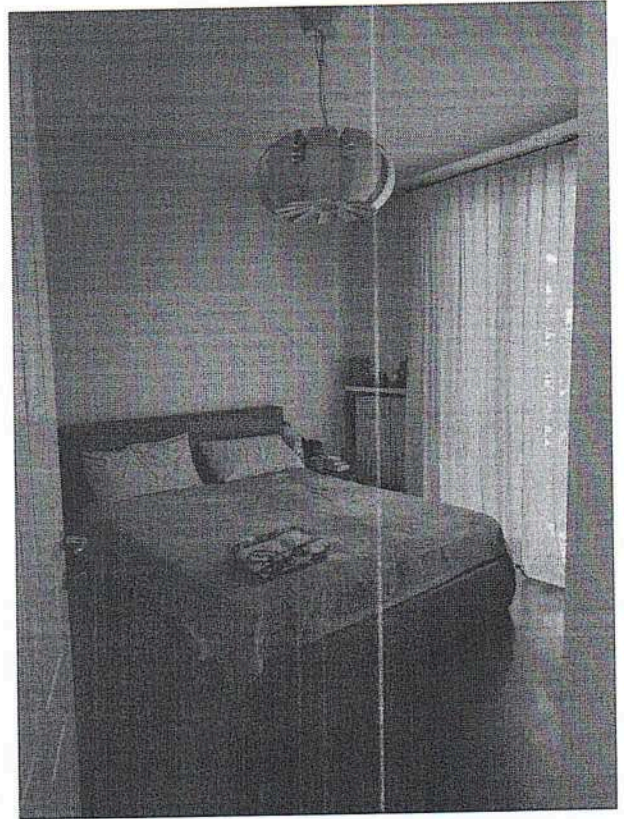
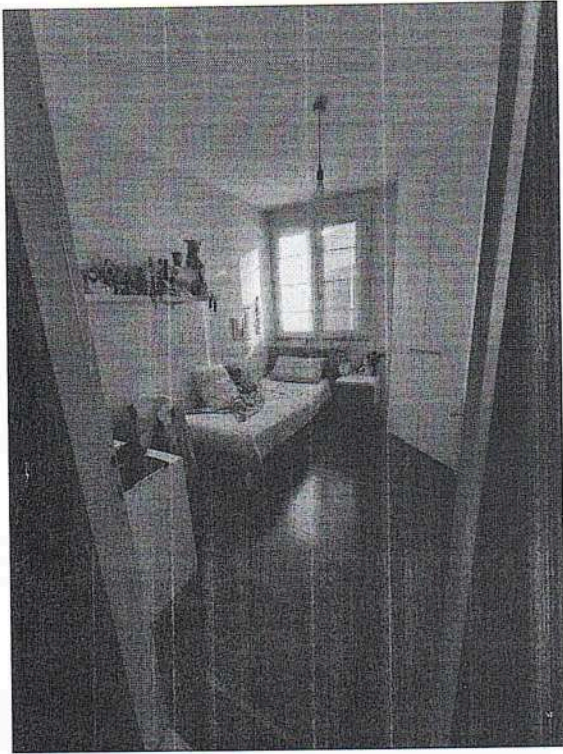
Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate.

La copertura è in legno lamellare a vista, gronde con travetti di legno e tavelle in cotto, lattoneria in rame, manto in coppi di laterizio.

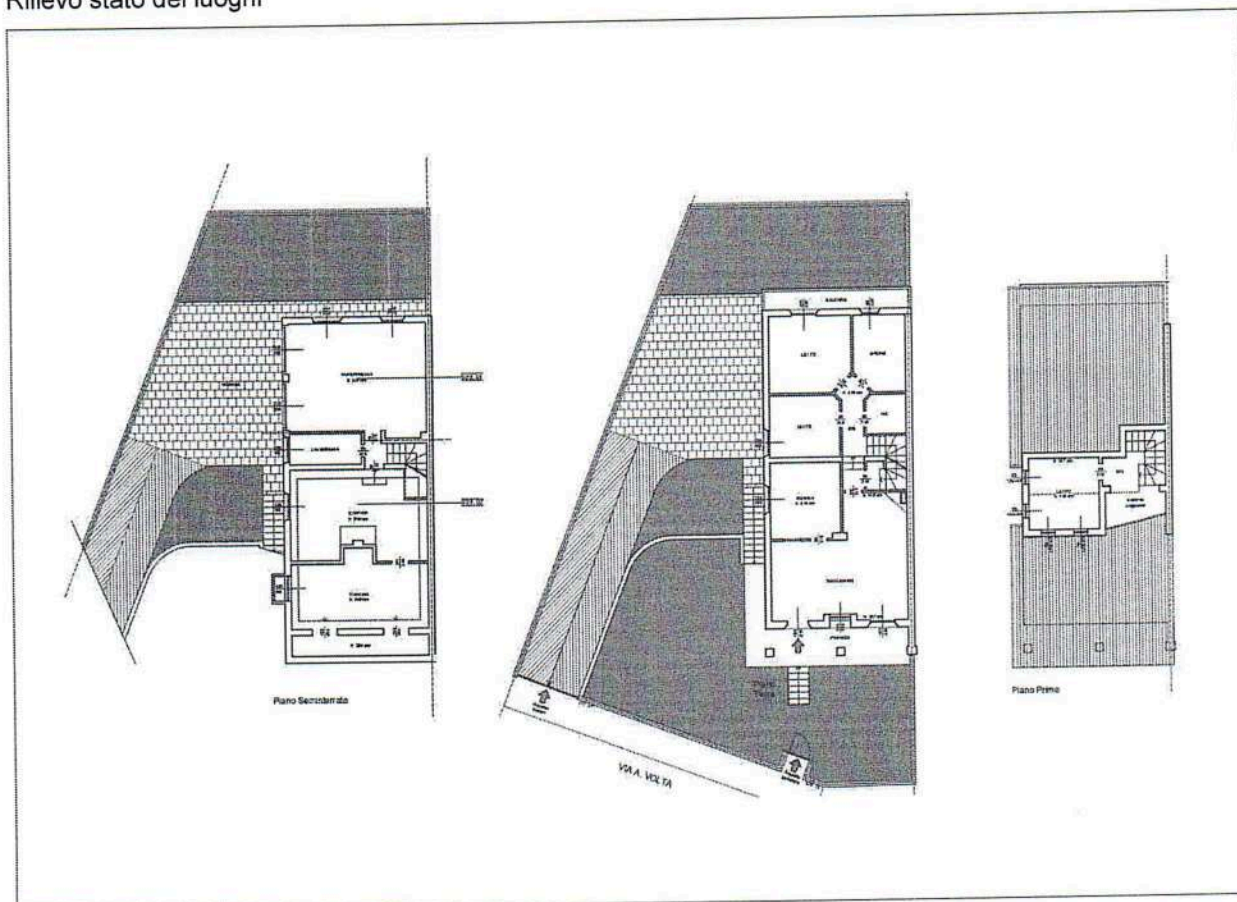
#### Dotazione impiantistica

L'edificio è dotato, anche in cantina, di elementi radianti in ghisa una volta collegati a generatore di calore a gas metano ubicato in lavanderia al piano seminterrato; nel tempo la caldaia è stata rimossa e gli elementi radianti non sono più collegati a nulla. In luogo della caldaia è stato installato uno scaldabagno che garantisce la produzione d'acqua calda e la climatizzazione invernale è garantita dalla presenza di stufa a pellet "piazzetta" ubicata in soggiorno che con un sistema canalizzato riscalda anche gli altri ambienti, coadiuvata da pompa di calore ubicata sulla copertura e split nella stanza del sottotetto e nel corridoio della zona notte. L'impianto elettrico è sotto traccia con quadro elettrico ubicato all'ingresso.





Rilievo stato dei luoghi



**STATO MANUTENTIVO:** BUONO

**EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:** costruzione anno 2000 – caratteristiche signorili

**CONTESTO URBANO:** quartiere residenziale

**CONTESTO URBANISTICO:** dall'analisi del PGT Vigente l'edificio risulta azionato in **AMBITO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO** – regolamentato dall'art. 7.19 delle Norme Tecniche di Attuazione – Aree soggette a regime di tutela di leggi Nazionali: corsi d'acqua individuati ai sensi del "codice dei beni culturali e del paesaggistico" – art. 11 e successivi dell' allegato C – Le regole

**REGOLARITA' CATASTALE:** SI

**REGOLARITA' URBANISTICA:** SI

**UTILIZZO ATTUALE:** abitazione con autorimessa

**ACCESSO:** pedonale dalla Via Volta al civico n. 33 – carraio dalla Via Volta al civico n. 31

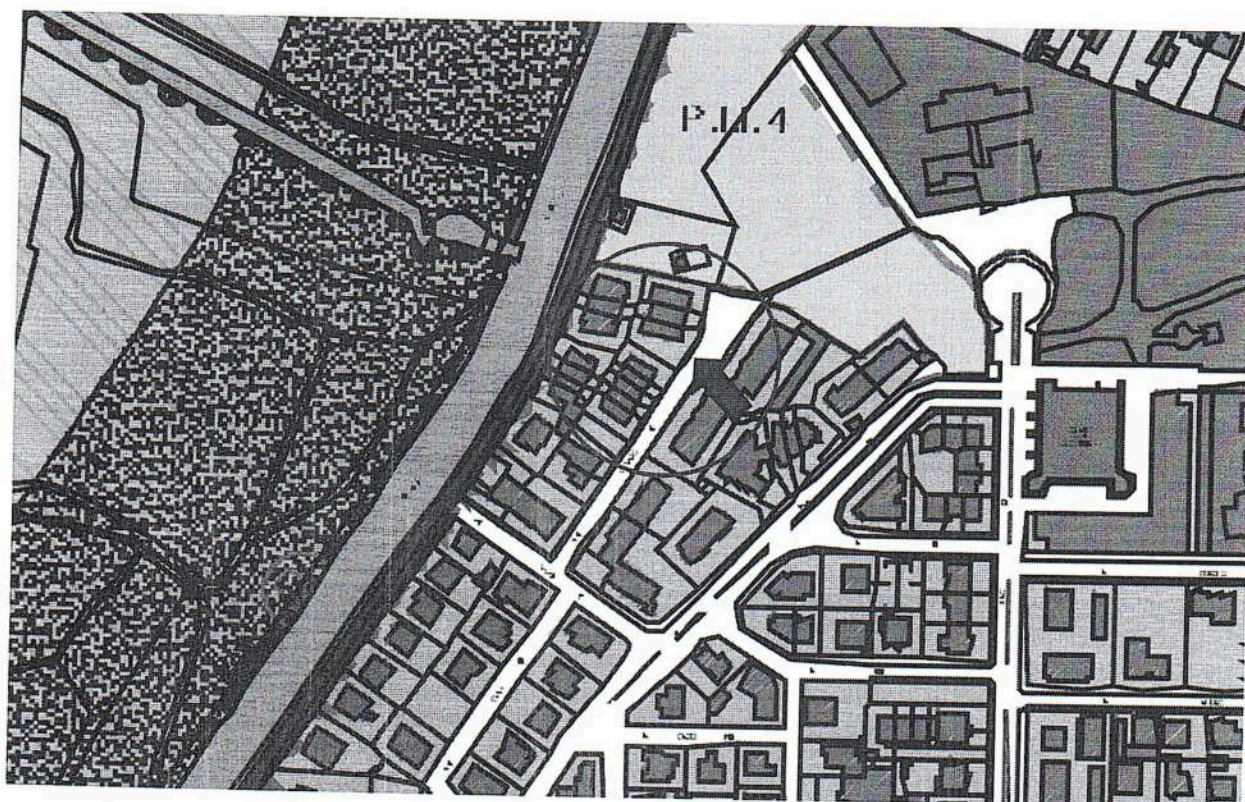
**CDU:** non necessario ai sensi dell'art. 30 – comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

## REGOLARITA' CATASTALE

Le schede catastali presenti sul sito dell'Agenzia del territorio non erano conformi allo stato dei luoghi per lievi differenze interne, lo scrivente ha quindi provveduto a presentare variazione in data 05/03/2026 - n. CR0031547

## REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Dalla consultazione del PGT Vigente l'edificio risulta azzonato in AMBITO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO – regolamentato dall'art. 7.19 delle Norme Tecniche di Attuazione – Aree soggette a regime di tutela di leggi Nazionali: corsi d'acqua individuati ai sensi del "codice dei beni culturali e del paesaggistico" – art. 11 e successivi dell' allegato C – Le regole



Dall'accesso agli atti de Comune di Pizzighettone, relativamente all'unità oggetto di perizia, risultano i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 4591 rilasciata in data 25/05/1999 prot. n. 5908
- DIA ai sensi art. 2 legge 662/96 in variante presentata in data 12/09/2000 prot. 9175
- Domanda di Agibilità presentata in data 10/12/2001 prot. 10863
- Certificato di agibilità n. 2513 del 04/01/2002 prot. 10473
- Accertamento di violazione in data 06/02/2002 con comunicazione avvio procedimento per emissione ordine di ripristino del 12/03/2002 prot. 2175
- Concessione Edilizia a sanatoria n. 4773 del 13/05/2002 n. prot. 4082

Non è necessario produrre i Certificati di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 – comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evincono i vincoli planivolumetrici previsti dalla convenzione allegata alla concessione edilizia e dal piano di lottizzazione convenzionato del 11/03/1999 Atto Notaio Ambrogio Squintani in Cremona rep. 88227/13598 reg. a Cremona in data 29/03/1999 al n. 441 serie 1, trascritto a Cremona il 31/03/1999 ai n. 2434/1581 che recita che la volumetria edificabile e la superficie copribile eccedenti vengono trasferite dalla parte acquirente alla Sov. venditrice per la costruzione dell'intero complesso



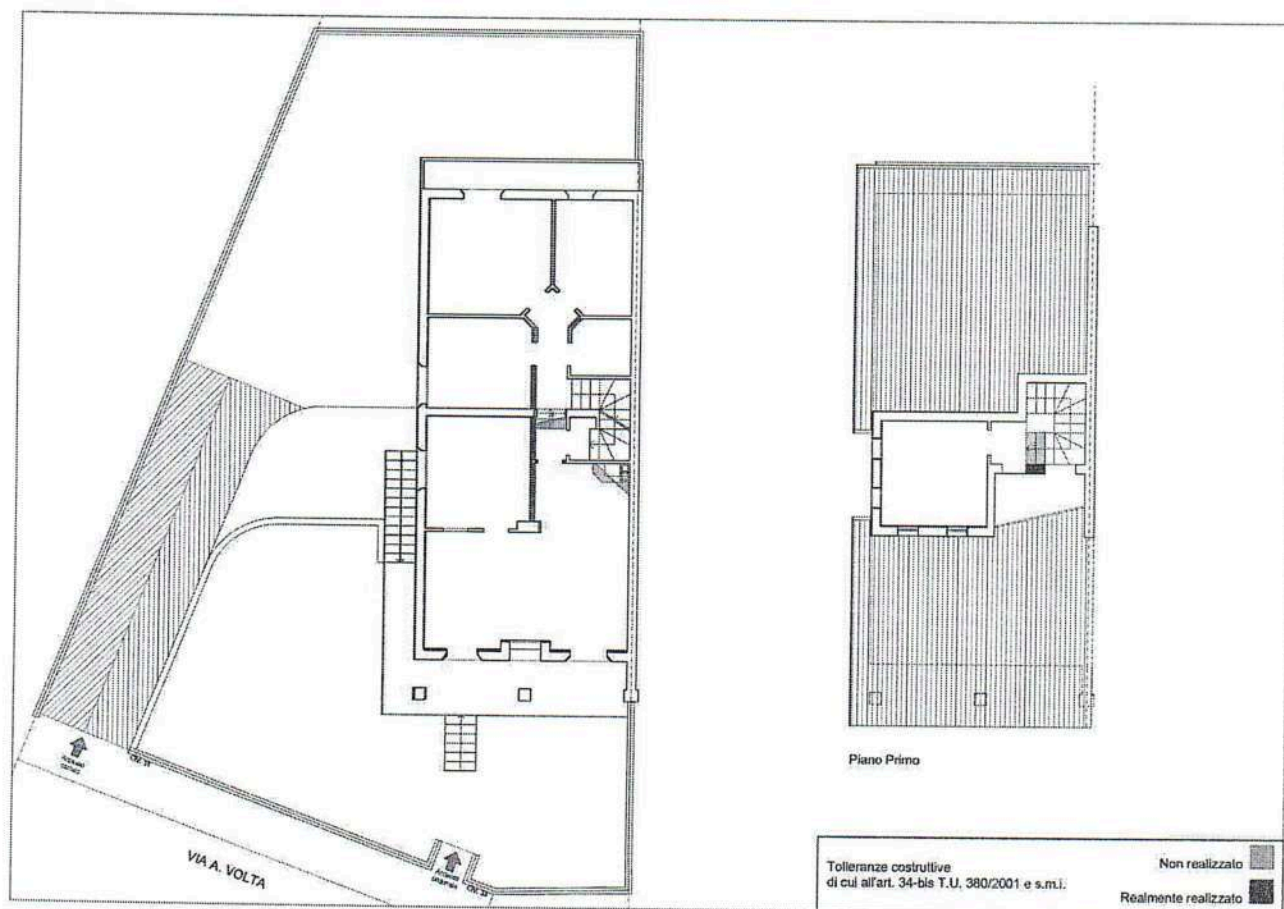
residenziale facente parte del piano di lottizzazione sopra citato. Se ne evincerebbe che per l'immobile oggetto della presente procedura non vi sia capacità edificatoria ulteriore. Dal colloqui con il Geom. Barilli dell'ufficio tecnico Comunale del Comune di Pizzighettone emerge che detta convenzione è scaduta e che gli indici urbanistici di riferimento sono quelli della zona sopra citata **AMBITO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO**.

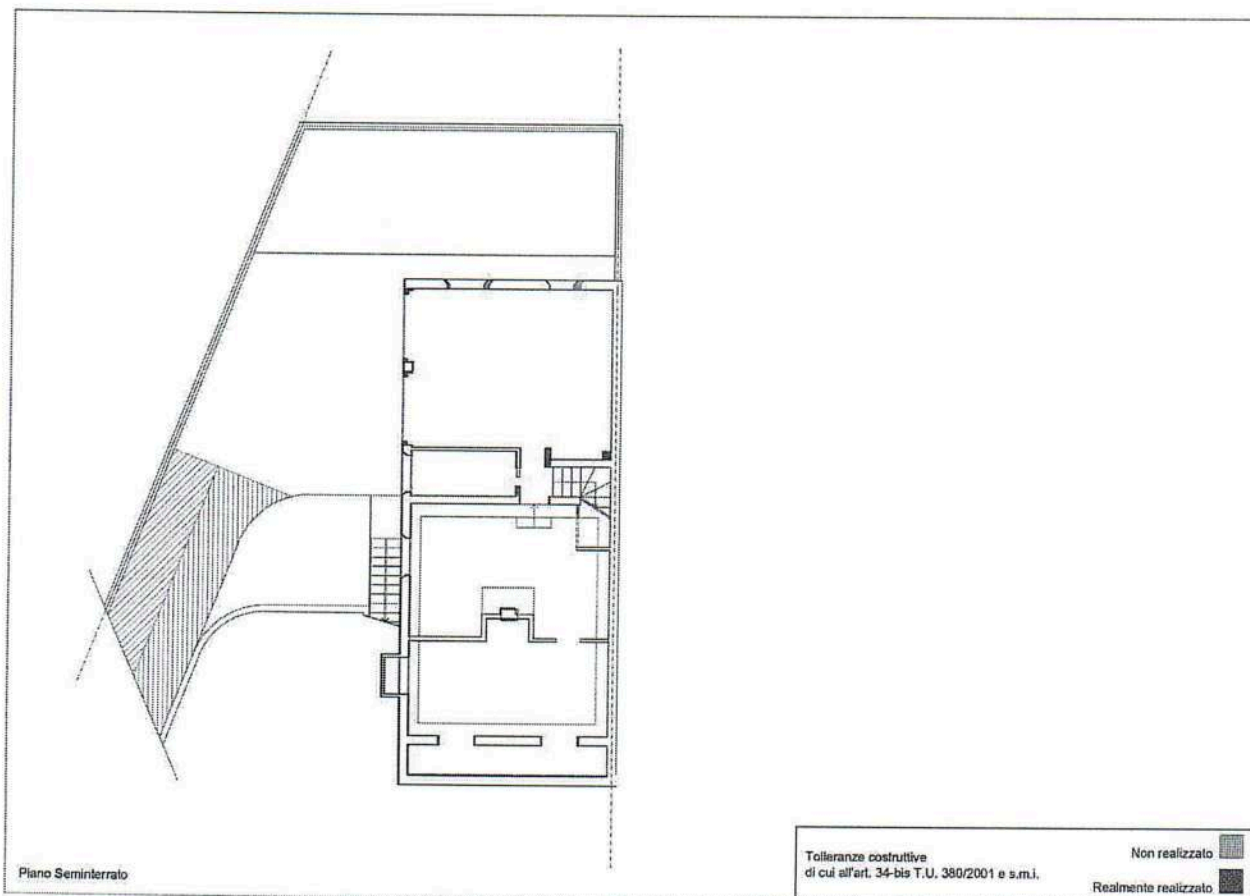
Dai rilievi eseguiti in loco risulta che l'immobile è conforme ai provvedimenti edilizi rilasciati salvo lievi differenze ascrivibili a tolleranze costruttive come si evince dall'elaborato di raffronto allegato.

## OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Il sottoscritto ha provveduto a sovrapporre il rilievo eseguito agli elaborati allegati agli ultimi due titoli edilizi (l'ultimo a sanatoria riguardava solo il piano seminterrato e non gli altri due piani, per questo lo scrivente li prende in esame entrambi) e ha rilevato solo lievi difformità ascrivibili a tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis art. 1 comma c e artt. 2 e 2 bis. Anche l'altezza del piano seminterrato, indicata come h. 240 nella tavola allegata alla concessione in sanatoria, ma effettivamente misurata in mt. 2.45, rientra nelle tolleranze costruttive e l'aumento di altezza è irrilevante sotto ogni profilo parametrico urbanistico (Geom. Barilli 25/03/2026)

Non è necessario quindi necessaria la redazione di alcuna pratica edilizia a sanatoria.





## CENSI, LIVELLI, USI CIVIC

L'immobile in parola è libero da censi, livelli o usi civici salvo diritti non trascritti o situazioni non presenti nei registri pubblici.

## SPESE CONDOMINIALI

L'immobile fa parte di un super condominio denominato "LOTTIZZAZIONE IL NUOVO BORGO" cod. fisc. 93048380195, amministrato dal Geom. Massimo Dusi con sede in Pizzighettone in Via Giulio Cesare n. 27.

Il Supercondominio gestisce l'impianto di sollevamento acque con l'immissione nel fiume Serio Morto.

L'Amministratore dichiara che il : \_\_\_\_\_ ha un debito al 31.12.2025 di € 1.125,20.

Quota imputabile all'anno 2024 € 198,34 (bilancio consuntivo)

Quota imputabile all'anno 2025 € 230,71 (bilancio preventivo)

Le spese non saldata inerenti gli ultimi due anni antecedenti la presente relazione ammontano quindi a € 429,05, salvo differenti conteggi derivanti dal bilancio consuntivo del 2025 non ancora agli atti.

Non sussistono spese straordinarie deliberate e non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

La quota di comproprietà delle parti comuni è di 68 millesimi.

## PRESENZA DI RIFIUTI

L'abitazione è occupata dal mobilio e dagli effetti personali dell'esecutato e della sua famiglia.



Il sottoscritto non ha rilevato la presenza di rifiuti speciali o pericolosi visibili all'interno delle unità e nelle aree scoperte.

Sempre a vista non si ravvisa la presenza di amianto sulla copertura o in altri manufatti.

## PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Ape presente sul Portale del CENED risulta scaduto il 27/05/2024. Il Sottoscritto ha quindi provveduto a farlo redigere.

Per l'appartamento al Fg. 20, particella 541 sub. 1

APE Registrato il 11/03/2026

Codice identificativo: 19076 000 02926

Valido sino al 11/03/2036

Classe Energetica: **E**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 271,17 kWh/m<sup>2</sup>a.**

## VALORE

### Superfici del bene

Le superfici commerciali sono state calcolate comprensive delle murature perimetrali, oltre che quelle interne; per i muri di confine con altre unità si è calcolata la superficie a metà muro; sono inoltre state calcolate percentuali delle parti accessorie, quali le cantine, il portico, il balcone e l'area scoperta. Anche per l'autorimessa, non essendo commerciabile singolarmente, è stata ragguagliata la superficie.

Destinazione locali	Superficie mq.	Coeff. Di ragguaglio	Sup. ragguagliata mq.
abitazione	133,75	1	133,75
balcone	7,20	0,50	3,60
portico	12,70	0,33	4,19
cantina	63,70	0,30	19,11
Area scoperta	265,15	0,10	26,51
autorimessa	40,20	0,50	20,10
<b>TOTALE</b>			<b>207,26</b>

### VALORE DI MERCATO

Attesa la natura dell'incarico, la tipologia del bene e il contesto in cui è inserito, il sottoscritto valutatore, ha ritenuto di adottare il metodo di stima comparativa, mediante un raffronto del bene oggetto di stima, ed altri aventi caratteristiche simili ubicati nella medesima zona (o in zone con le medesime caratteristiche), che siano



stati di recente oggetto di compravendita deducendone un risultato che gli consenta così di ottenere un valore il più possibile aderente alla realtà.

Atti reperiti:

- Atto di compravendita Notaio Massimo Galli in Cremona, del 14/10/2024, rep. 35144, racc. 15741, registrato a Cremona il 22/10/2024 n. 12638 serie 1T, trascritto a Cremona il 22/10/2024 ai nn. 9020/6542.  
Villa unifamiliare su due livelli di mq. Catastali 199 +56 – Via Michelangelo Buonarroti n. 6  
Villa edificata nel 1971, oggetto di manutenzione nell'anno 1986;  
Importo di compravendita € 140.000,00
  
- Atto di compravendita Notaio Marco Gianluppi in Cremona, del 12/02/2026, rep. 25207, racc. 18574, registrato a Cremona il 04/03/2026 n. 2667 serie 1T, trascritto a Cremona il 04/03/2026 ai nn. 2012/1448  
Villa unifamiliare su due livelli di mq. Catastali 221 +20 in Via Giosuè Carducci n. 12  
Villa edificata nel 1970, mai oggetto di manutenzioni rilevanti;  
Importo di compravendita € 170.000,00

Gli immobili oggetto delle due sopracitate compravendite sono relative ad immobili con data di costruzione molto antecedente quella in esame sono stati quindi applicati gli opportuni coefficienti di adeguamento e correzione.

- Perizia procedimento esecutivo n. 175/2018, a firma dell'esperto Geom. Luigi Bassi in data 31/08/2000 il cui oggetto è una villa facente parte dello stesso complesso, esattamente adiacente a quella in parola in Via Volta n. 35/37, particella 539, di mq. Commerciali 203 – valore commerciale € 195.000,00 (valore in vendita forzata € 165.000,00). La procedura è stata chiusa per assolvimento del debito del debitore esecutato. L'immobile non è quindi mai andato in asta.

L'attribuzione dei valori indicati nella tabella di seguito ha tenuto inoltre conto dei parametri seguenti:

- caratteristiche di finitura;
- stato di manutenzione dell'immobile;
- dotazioni impiantistiche;
- stato di possesso;

Sono stati altresì presi in considerazione anche i dati del Borsino Immobiliare (non valori OMI) con la rilevazione dei prezzi degli immobili eseguita per il 2025, prendendo in considerazione gli anni di costruzione che vanno dal 2001 al 2015.



Lo scrivente, sulla scorta di tutto quanto sopra espresso ha ritenuto di applicare i seguenti valori:

Valore Minimo realizzabile in condizioni di libero mercato

Superficie mq.	€/mq.	Valore totale €
207,26	1.000,00	207.260,00

Valore Massimo realizzabile in condizioni di libero mercato

Superficie mq.	€/mq.	Valore totale €
207,26	1.100,00	227.986,00

**Lo scrivente ritiene equo ricercare il più probabile valore di mercato nella media dei valori sopra espressi quindi pari ad arrotondati € 217.000,00**

$€ 217.000,00 / 207,26 = € 1.047,00$  €/mq (valore al metroquadro)

#### VALORE IN VENDITA FORZATA

In considerazione dei seguenti fattori:

- mancata garanzia postuma;
- mancati redditi decorrenti dall'aggiudicazione/pagamento fino alla disponibilità del bene;
- rivalutazione/riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene;
- deterioramento per scarsa manutenzione (minimo in quanto la casa è abitata);
- assenza di garanzie per vizi occulti abbastanza limitata vista la funzionalità dell'abitazione;
- natura forzosa e non contrattuale della vendita

L'esperto ritiene di dover applicare una riduzione pari al 15%

$€ 217.000,00 \times 0,15 = € 32.550,00$

$€ 217.000,00 - € 32.550,00 = € 184.450,00$

**Valore immobile in vendita forzata € 184.450,00**

**(centoottantaquattromilaquattrocentocinquanta euro)**

**(valore al mq. In vendita forzata € 889,94**

#### QUOTE INDIVISE

Il bene è interamente dell'esecutato.

#### COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni come risulta dal certificato anagrafico allegato.



## FORMAZIONE DI LOTTI

Non risulta la necessità, possibilità e opportunità di dividere in più lotti.

## PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, del 09/03/2026 e 16/03/2026, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 11/06/2025, derivano da:

- i beni pervennero all'esecutato: \_\_\_\_\_ tramite atto di compravendita **Notaio Antonioli Roberto**, Notaio in Cremona, in data **06/03/2017**, n. di rep. 60798, racc. n. 18318, registrato a Cremona in data 06.03.2017, al n. 2611 serie 1T, trascritto a Cremona il 07.03.2017 al n. 1662 R.G. e n. 1109 R.P. da **TONGHINI MARIO** c.f. TNG MRA 65A15 D150C
- precedentemente i beni pervennero al \_\_\_\_\_ tramite atto di permuta **Notaio Antonioli Roberto**, Notaio in Cremona, in data **20/12/2005**, n. di rep. 49337, racc. n. 9664, registrato a Cremona in data 28.12.2005, al n. 346 serie 1V, trascritto a Cremona il 23.12.2005 al n. 14257 R.G. e n. 7963 R.P. da \_\_\_\_\_ la quota di 1/2
- precedentemente i beni pervennero ai Sigg. ri \_\_\_\_\_ tramite atto di compravendita **Notaio Antonioli Roberto**, Notaio in Cremona, in data **18/12/2000**, n. di rep. 35197, racc. n. 4743, registrato a Cremona in data 11.12.2000, al n. 2650 serie 1V, trascritto a Cremona il 07.12.2000 al n. 9755 R.G. e n. 6337 R.P. da \_\_\_\_\_

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

### - Vincoli ed oneri di natura condominiale:

La proprietà dell'immobile comprende la quota di 68 millesimi dell'impianto di fognatura e sollevamento acque, con immissione nel fiume Serio Morto, relativo all'insediamento in Pizzighettone in Via Piave e Via Volta, come da Decreto della Provincia di Cemona n. 36 del 31/01/2000. Per la gestione di tale impianto, comprensivo di macchinari, attrezzature, tubazioni e tutto quanto necessario per il buon funzionamento, è stata costituita, come soggetto giuridico, la "Lottizzazione il Nuovo Borgo", attualmente amministrata dal Geom. Massimo Dusi in Pizzighettone, le cui norme di regolamentazione e la cui tabella millesimale sono state allegate all'atto Ambrogio Squintani del 27/06/2000 rep. 92747/14879 registrato a Cremona il 06/07/2000 n. 1575 S1V, ed ivi trascritto il 28.06.2000 nn. 4972/3182 e sono allegate alla presente perizia

- Non risultano vincoli di carattere urbanistico o storico/artistico;
- Si segnala un vincolo paesaggistico: "Aree soggette a regime di tutela di leggi Nazionali: corsi d'acqua individuati ai sensi del "codice dei beni culturali e del paesaggistico" – art. 11 e successivi dell' allegato C – Le regole

## FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 11/06/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO** iscritta in data 07/03/2017 ai numeri RP 244 – RG 1664, Notaio Roberto Antonioli in Cremona, rep. 60799/18319 del 06.03.2017, in favore di CREDITO PADANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Cremona, c.f. 01039280191, per euro 392.000,00 a garanzia dell'originario debito di Euro 224.000,00, contro ~
- 2) **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il 03/06/2025 ai numeri RP 3664 – RG 5143 in base ad atto di Pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cremona in data 20/05/2025 n. 1371 di rep., in favore di CREDITO PADANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Cremona, c.f. 01039280191 contro

## FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Non sono state rilevate formalità che non possano essere cancellate.

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

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

Cremona, 25 marzo 2026

IL CTU

Dott. Ing. Alessandro Laudati

