

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 141/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.T. Avv. Lucia Valla

contro

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in CREMONA- Gall. Del Corso 15 - P.za Roma 35



Cremona, li 30/03/2026

L'esperto Stimatore: **LUCCHI PIERLUIGI**

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 43



SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	5
ELENCO ALLEGATI.....	5
SCHEDA SINTETICA.....	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RELAZIONE DI STIMA.....	8
1 IDENTIFICAZIONE.....	8
2 STATO DI POSSESSO	13
3 DESCRIZIONE	13
4 REGOLARITA' CATASTALE.....	18
5 REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	19
6 OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	19
7 CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	19
8 SPESE CONDOMINIALI	19
9 PRESENZA DI RIFIUTI	20
10 PRESTAZIONE ENERGETICA.....	20
11 VALORE	20
VALORE DI MERCATO	21
VALORE DI VENDITA FORZATA.....	25
12 QUOTE INDIVISE	26
13 COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	26
14 FORMAZIONE DI LOTTI.....	26
15 PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	26
16 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	27
17 FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	28
18 FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	28



Il G.O.T. Avv. Lucia Valla col Decreto di Nomina dell'Esperto e di fissazione dell'Udienza ex art 569 c.p.c. emesso in data 05/01/2026 nominava il sottoscritto Lucchi geom. Pierluigi quale esperto nel procedimento esecutivo immobiliare RG 141/2025 disponendo il seguente

QUESITO

dispone che l'esperto,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

referisca 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 eseguita e successioni riguardanti sia la parte eseguita sia i soggetti coinvolti nei passaggi del ventennio, anche in possesso di Pubbliche Amministrazioni, nessuna esclusa, e ad estrarne copia.

Fissa l'udienza ex art 569 c.p.c. al 15 Maggio 2026 ore 10:30



LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

In Allegato	Titolo	n. pagine
01	PLANIMETRIA IMMOBILE	3
02	DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE	34
03	SCHEDE COMPARABILI	21
04	A.P.E.	7
05	DICHIARAZIONE AMMINISTRATORE CONDOMINIO	6
06	Contratto affitto B.C.C. (bene comune censibile)	4
	Tot. Pag. allegate	75
	Totale fotografie allegate	18
Allegato1	ATTI DI PROVENIENZA	35
	COPIA CONCESSIONI E PERMESSI EDILI	62
	Tot. Pag. allegato 1	97



SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Cremona (CR) – Galleria del Corso 15 – Piazza Roma
- 2) Tipologia beni: Ufficio al piano 1° con cantina al S2 con annesso magazzino al S1 – in contesto condominiale e quota 11,690/1000 bene comune censibile alloggio portiere
- 3) Dati catastali: Comune di Cremona (D150)(CR)

-) nell'atto di pignoramento:

Fg 85 map 184 Sub 21 Cat A/10 vani 4, Galleria del Corso 15, p. 1-S2, R. 1239,50€

Fg 85 map 184 Sub 82 cat C/2 consistenza mq 15, P.za Roma 31, p. S1, R. 140,99€

Fg 85 map 184 Sub 96 cat A/3 vani 3, p.T-S2 bene comune censibile (quota 11,690/1000)

-) attuali:

- Fg 85 map 184 Sub 21, zc 1, Cat A/10, cl 4, vani 4, sup catastale 116, Galleria del Corso 15, p. 1-S2, Rendita 1239,50€

- Fg 85 map 184 Sub 82, zc 1, Cat C/2, cl 2, consistenza mq 15, sup catastale mq 16, P.za Roma 31, p. S1, Rendita 140,99€

- Fg 85 map 184 Sub 96, zc 1, Cat A/3, cl 2, vani 3, sup. catastale 51 mq, P.za Roma 33, p.T-S2 bene comune censibile (quota 11,690/1000)

Si Dichiara la corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con quelli di identificazione iniziale e con quelli attuali

- 4) Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà e quota parte millesimale dei beni comuni censibili e non censibili
- 5) Stato di Possesso : piena proprietà e quota di 11/960/1000 del bene comune censibile (fg 85 map 184/96)
- 6) Occupazione: beni principali in uso all'esecutato – bene comune censibile locato con contratto registrato in data 18/12/2025
- 7) Presenza di rifiuti: NO
- 8) Diritti di Terzi: NO
- 9) Regolarità Catastale: SI'
- 10) Regolarità Urbanistica: SI'
- 11) Regolarità Edilizia: SI'
- 12) Opere abusive: NO
- 13) Censi/livelli/usi civici: NO
- 14) Spese condominiali: SI' – debiti pregressi al 31/12/2025 euro 4.479,24
- 15) Valore di Mercato: **133.390,10 €** (123.030,65 l'ufficio, 10.000,00 il magazzino, 359,45 B.C.C.)
- 16) Costi di regolarizzazione: nessuno
- 17) Valore netto di stima per messa in vendita: 133.390,10 € pari a 1.018,25 €/mq
- 18) Valore in Vendita Forzata: **126.720,60** (116.879,12 ufficio, 9500,00 magazzino, 341,48 B.C.C.)
- 19) Quote indivise: - intera proprietà per i beni principali quota 11,690/1000 bene comune censibile
- 20) APE n. 1903600047526 del 12/03/2026- classe: "B" EPgl,nren 194,42 kWh/mq anno più dichiarazione di esclusione.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

- Conferimento incarico in data 05/01/2026
 - Giuramento in data 09/01/2026
 - Sopralluogo in data 29/01/2026 ore 15:00
 - Valutazione in data 30/03/2026
- Altre operazioni propedeutiche alla stima sono state così svolte :
- In data 07/01/2026 - primo accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita con successivi accessi in date diverse per l'assunzione e la verifica di ulteriori dati
 - In data 09/01/2026 effettuata la verifica di completezza della documentazione presentata ex art 567 cpc;
 - Spedizione comunicazione fissazione data sopralluogo
 - In data 29/01/2026 – 1°sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura
 - In data 02/02/2026 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Comunale per i provvedimenti edilizi visionati in data 17/03/2026
 - In data 10/02/2026 - richiesta presso l'Archivio Notarile di Cremona e presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare delle copie degli atti di provenienza degli immobili;
 - In data 12/03/2026 Deposito e registrazione nuovo APE
 - In data 23/03/2026 – visure ipocatastali aggiornate
 - In data 27/03/2026 – reperimento dati comparabili
 - In data 30/03/2026 redazione perizia estimativa



RELAZIONE DI STIMA

Nel complesso immobiliare in Cremona: - a) Unità immobiliare ad uso ufficio in Galleria del Corso n.15 p.1° (ammezzato) con annessa cantina p. S2 – b) Piccolo magazzino in Galleria del Corso n. 3 p. S1 – c) quota di 11/690/1000 dei beni condominiali comuni fra i quali l'alloggio del custode.

1.) IDENTIFICAZIONE

Identificativi – confini – cronistoria catastale

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Dalla nota di trascrizione :

Catasto Fabbricati, in Cremona

- **Fg. 85, particella 184 Sub 21 z.c 1, cat. A/10, cl.4, vani 4,0, rendita 1.239,50** – Galleria del Corso n. 15 piano primo con cantina al secondo piano interrato
- **Fg. 85 particella 184 Sub 82, z.c. 1, cat C/2, cl 2, mq 15, rendita 140,99** – Piazza Roma n. 31 primo piano interrato
- **Quota millesimale 11,69/1000** alloggio portiere (bene comune censibile) posto al piano terra con cantina al secondo interrato censito

Fg. 85 particella 184 Sub. 96, z.c. 1, cat A/3, cl 2, vani 3, rendita 232,41

(N.B.: L'ipoteca è iscritta sui primi due beni con formalità in data 30/04/2007 R.P. n. 1391 – mentre il pignoramento colpisce tutti i beni suddetti nelle rispettive quote di proprietà)

Identificazione attuale

La situazione riscontrata al momento del sopralluogo è risultata conforme con quanto riportato negli atti catastali e coi dati della Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare e più precisamente:

A) UFFICIO con Cantina : Catasto Fabbricati: Cremona (D150)

- **Fg. 85, particella 184 subalterno 21, z.c. 1, Categoria A/10, Cl. 4, Vani 4 , Sup catastale 116 mq, Rendita euro 1.239,50**, Galleria del Corso n. 15 – Piano 1-S2

Intestatario: [REDACTED] diritto proprietà per l'intero (1/1)

- CONFINI Ufficio p.1°: a nord: a mezzo di linea spezzata prima, a comunione di muro, ragioni di cui al mappale 184/22, quindi a filo muro esterno, le parti comuni col terrazzo di copertura, infine, dopo salto rientrante della linea, ragioni di cui al mappale 184/20 a comunione di muro; ad est: a mezzo di linea spezzata, per salto sporgente della medesima, ragioni di cui al mappale 184/20 a comunione di muro; a Sud: a mezzo di linea spezzata, per salto sporgente della medesima, a filo muro esterno, parti comuni, prima con la sottostante Galleria del Corso e poi le stesse ragioni comuni col terrazzo di copertura; ad ovest: a filo muro esterno, le parti comuni col corridoio comune di disimpegno agli alloggi e piccola parte della Galleria del Corso e sua copertura



ACCESSO: all'Ufficio si accede tramite atrio d'ingresso posto sulla Galleria del Corso al civico n. 15, indi per vano scala a primo piano e corridoio di disimpegno

- CONFINI della Cantina p. S2: a nord: a comunione di muro, ragioni di cui al mappale 184/23; ad est: a filo muro esterno, le parti comuni col corridoio inserviente le cantine; a sud: a filo muro esterno, parti comuni col terrapieno sottostante la Galleria del Corso; ad ovest: a comunione di muro, ragioni di cui al mappale 184

ACCESSO: alla cantina si accede tramite atrio d'ingresso posto sulla Galleria del Corso al civico 3, indi tramite vano scale ed ascensore e quindi a mezzo di corridoio di servizio posto al secondo piano interrato; nonché anche con accesso attraverso il cortile comune di Piazza Roma 35

CRONISTORIA CATASTALE: Ufficio con cantina:

➤ **Dati identificativi**

Dall'impianto meccanografico 01/01/1989 : Immobile attuale Comune di Cremona (D150) (CR)
Foglio 85 particella 184 Subalterno 21

➤ **Dati di superficie**

Dal 09/11/2015 – Immobile attuale Foglio 85 Map 184 Sub 21 Sup Totale mq 116 (dati relativi alla planimetria del 06/08/2008 prot n. CR0078968)

➤ **Indirizzo**

-a) dall'impianto meccanografico del 01/01/1989 sino al 06/08/2008 – Foglio 85 particella 184 Subalterno 21 – Piazza Roma n. CM Piano P1-S2 Partita 14344

-b) dal 06/08/2008 immobile attuale comune di Cremona – Foglio 85 particella 184 Subalterno 21 Galleria Del Corso n. 15 – Piano 1-S2 – (pratica CR0078968 del 06/08/2008 n. 6974.1/2008)

Dati di Classamento

-a) Dall'impianto meccanografico del 01/01/1989 al 01/01/1992 Comune di Cremona
Foglio 85 Particella 184 Subalterno 21 - Rendita lire 3.820 – Zona censuaria 1- Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 4,5 vani , Partita 14344

-b) dal 01/01/1992 al 06/08/2008 Comune di Cremona
Foglio 85 Particella 184 Subalterno 21 - Rendita Euro 1.394,43 – Zona censuaria 1- Categoria A/10 , Classe 4 , Consistenza 4,5 vani , Partita 14344 (variazione del quadro tariffario del 01/01/1992)

-c) dal 06/08/2008 al 06/08/2009 - Comune di Cremona
Foglio 85 Particella 184 Subalterno 21 - Rendita Euro 1.239,50 – Zona censuaria 1- Categoria A/10 , Classe 4 , Consistenza 4,0 vani , (diversa distribuzione degli spazi interni del 06/08/2008 Pratica n. CR0078968 in atti dal 06/08/2008 n. 6974.1/2008- Annotazione: classamento e rendita proposti d.m. 701/94)

-d) dal 06/08/2009 - Comune di Cremona
Foglio 85 Particella 184 Subalterno 21 - Rendita Euro 1.239,50 – Zona censuaria 1- Categoria A/10 , Classe 4 , Consistenza 4,0 vani , (Variazione nel classamento del 06/08/2009 Pratica n. CR0082899 in atti dal 06/08/2009 Variazione di Classamento n. 9932.1/2009 - Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione d.m. 701/94)

STORIA DEGLI INTESTATARI Ufficio con cantina :

dati identificativi dell'immobile attuale – comune di Cremona (d150) (CR) Foglio 85 particella 184 Sub. 21:



1. [REDACTED] – antecedente all'impianto
meccanografico del 01/01/1989 al 01/04/1987
Diritto di proprietà 500/1000
[REDACTED] - antecedente
all'impianto meccanografico del 01/01/1989 al 01/04/1987
Diritto di proprietà 500/1000
2. [REDACTED] dal 01/04/1987 al
03/08/1998 – Diritto di proprietà 1/1 (derivante da denuncia nei passaggi per causa di morte del
01/04/1987- UR Sede Cremona [REDACTED]
[REDACTED]
3. [REDACTED] – dal 03/08/1998 al
04/09/1998 – Diritto di proprietà 1/1 (Voltura d'ufficio del 03/08/1998 – Istanza Cc 5183760/563
Successione Voltura n. 1481.1/2007 – Pratica n. CR0044957 in atti dal 28032007)
4. [REDACTED] – dal 03/08/1998 al
19/04/2007 – Diritto di proprietà 1/1 ([REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
5. [REDACTED] Diritto proprietà 1/1 (atto
[REDACTED] Compravendita
nota presentata con Modello Unico n. 2773.1/2007 Reparto PI di Cremona in atti dal 30/04/2007)

B) Magazzino : Catasto Fabbricati: Cremona (D150)

- **Fg. 85, particella 184 subalterno 82, z.c. 1, Categoria C/2, Cl. 2, Consistenza mq 15,
Sup catastale 16 mq, Rendita euro 140,99, Piazza Roma n.31 – Piano S1**
[REDACTED] Diritto per l'intero (1/1)

- CONFINI del Magazzino, p.S1: a nord: a filo esterno, le parti comuni col corridoio inserviente i magazzini; ad
est: a comunione di muro, ragioni di cui al mappale 184/81; a sud: a filo muro esterno, parti comuni col corridoio
inserviente i magazzini; ad ovest. a filo muro esterno, le parti comuni col terrapieno sottostante la Galleria del
Corso.

ACCESSO: al magazzino si accede tramite atrio d'ingresso posto sulla Galleria del Corso al civico 3, indi
tramite vano scale ed ascensore e quindi a mezzo di corridoio di servizio posto al primo piano interrato –
nonché con possibilità di accesso anche dal cortile comune di Piazza Roma n. 35

CRONISTORIA CATASTALE del Magazzino:

- **Dati identificativi**
Dall'impianto meccanografico 01/01/1989 : Immobile attuale Comune di Cremona (D150) (CR)
Foglio 85 particella 184 Subalterno 82
- **Dati di superficie**



Dal 09/11/2015 – Immobile attuale Foglio 85 Map 82 Sup Totale mq 16 (superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015 – dati relativi alla planimetria presentata in data 03/04/1964)

➤ **Indirizzo**

-a) dall'impianto meccanografico del 01/01/1989 sino al 23/06/2022 – Foglio 85 particella 184 Subalterno 82 – Piazza Roma n. CM Piano S1 Partita 14344

-b) dal 23/06/2022 immobile attuale comune di Cremona – Foglio 85 particella 184 Subalterno 82 Piazza Roma n. 31 Piano S1 – Partita 14344 – (Variazione toponomastica del 23/06/2022 Pratica n. CR0041069 in atti dal 23/06/2022 n. 41069.1/2022)

Dati di Classamento

-a) Dall'impianto meccanografico del 01/01/1989 al 01/01/1992 Comune di Cremona Foglio 85 Particella 184 Subalterno 82 - Rendita lire 190 – Zona censuaria 1- Categoria C/2 , Classe 2 , Consistenza 15 mq , Partita 14344

-b) dal 01/01/1992 immobile attuale- Comune di Cremona Foglio 85 Particella 184 Subalterno 82- Rendita Euro 140,99 – Zona censuaria 1- Categoria C/2 , Classe 2 , Consistenza 15 mq , Partita 14344 (variazione del quadro tariffario del 01/01/1992)

STORIA DEGLI INTESTATARI del Magazzino :

dati identificativi dell'immobile attuale – comune di Cremona (d150) (CR) Foglio 85 particella 184 Sub. 21:

1. [REDACTED] – antecedente
dall'impianto meccanografico del 01/01/1989 al 01/04/1987
Diritto di proprietà 500/1000

[REDACTED] - antecedente
dall'impianto meccanografico del 01/01/1989 al 01/04/1987
Diritto di proprietà 500/1000

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

4. [REDACTED]

5. [REDACTED]

6. [REDACTED]

7. [REDACTED]



C) Quota millesimale di 11,69/1000 – bene comune censibile (alloggio portiere):

Catasto Fabbricati: Cremona (D150)

- **Fg. 85, particella 184 subalterno 96, bene comune censibile partita speciale 0**
- **z.c. 1, Categoria A/3, Cl. 2, Consistenza vani 3, Sup catastale 51, escluso aree esterne mq 51 mq, Rendita euro 232,41, Piazza Roma n.33 – Piano T- S2**

- CONFINI dell'alloggio custode: a nord: ragioni comuni col vuoto sul corsello di manovra; ad est ragioni comuni col corridoio d'accesso al fabbricato e per breve tratto altre ragioni col map 184/133; a sud prima ragioni comuni col vano scale condominiale indi altre ragioni col map 184/133; ad ovest altre ragioni col map 184/133
ACCESSO: attraverso le parti comuni con ingresso dalla galleria del Corso civico 3

- CONFINI della cantina annessa all'alloggio custode: a nord: ragioni comuni col corridoio d'accesso alle cantine; ad est altre ragioni col map 184/53; a sud altre ragioni col map 184/57; ad ovest ragioni comuni col corridoio d'accesso alle cantine

ACCESSO: alla cantina si accede tramite atrio d'ingresso posto sulla Galleria del Corso al civico 3, indi tramite vano scale ed ascensore e quindi a mezzo di corridoio di servizio posto al secondo piano interrato; nonché anche con accesso attraverso il cortile comune di Piazza Roma 35

CRONISTORIA CATASTALE del bene comune censibile:

- **Dati identificativi:** dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 – Comune di Cremona (D150) foglio 85 particella 184 subalterno 96
- **Indirizzo:** dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 13/06/2014 Comune di Cremona (D150) Foglio 85 particella 184 subalterno 96 – Piazza Roma n. CM Piano PT-S2 Partita 15368
- Dal 13/06/2014 al 23/06/2022 – Comune di Cremona (D150) Foglio 85 particella 184 subalterno 96 Piazza Roma n. CM Piano S2-T – BENE COMUNE CENSIBILE- Partita speciale 0 – (Variazione del 13/06/2014 Pratica CR0046357 in atti dal 13/06/2014 G.A.F. Codifica Piano Incoerente n. 16602.1/2014)
- dal 23/06/2022 – immobile attuale - Comune di Cremona (D150) - Foglio 85 particella 184 sub. 96 Piazza Roma n. 33 Piano S2-T – BENE COMUNE CENSIBILE – Partita Speciale 0 (Variazione toponomastica del 23/06/2022 Pratica n. CR0041095 in atti dal 23/06/2022 Variazione di toponomastica n. 41095.1/2022)
- **Dati di classamento:** dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992 Comune di Cremona (D150)- Foglio 85 particella 184 subalterno 96 Rendita lire 714, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 3,0 Partita 15368
- dal 01/01/1992 al 15/12/1995 Comune di Cremona (D150)- Foglio 85 particella 184 subalterno 96 Rendita lire 450.000, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 3,0 Partita 15368 (variazione del quadro tariffario)
- dal 15/12/1995 Immobile attuale - Comune di Cremona (D150)- Foglio 85 particella 184 subalterno 96 Rendita Euro 232,41, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 3,0 Bene Comune Censibile Partita Speciale 0 (Istrumento-atto pubblico- del 15/12/1995 in atti dal 15/12/1998 C.V. n. 325.2/1996)



- **Dati di superficie:** Comune di Cremona (D150) foglio 85 particella 184 subalterno 96- Superficie Totale mq 51 ; Totale escluse aree scoperte mq 51 (Superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativi alla planimetria presentata in data 14/02/1964 prot 7990)
- **Storia degli intestati dell'immobile:**
1. Dall' impianto meccanografico 30/06/1987 – al 30/11/1990 :
 - a) ANELLI Enrico (cf NLLNRC20R08D150V) nato a Cremona il 08/10/1920
 - b) In Comunione Legale
 - c) ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI CREMONA (cf 00112820196)
 - d) SEGHIZZI Ada (cf SGHDAA24H52D150G) nata a Cremona il 12/06/1924
 2. Dal 30/11/1990 al 15/12/1995 –
 - a) SEGHIZZI Ada (cf SGHDAA24H52D150G) nata a Cremona il 12/06/1924 (denuncia per passaggi per causa di morte del 30/11/1990 Registrazione Volume 1075 n. 17 registrato in data 15/05/1991 – Succ. Voltura n. 3454.2/1992 in atti dal 05/10/1998
 3. Dal 15/12/1995 immobile attuale : Bene comune censibile (istrumento atto pubblico del 15/12/1995 in atti dal 15/12/1998 C.V. n. 325.2/1996)

2.) STATO DI POSSESSO

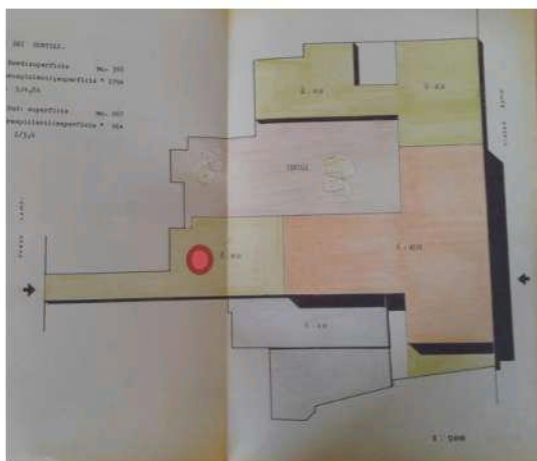
- L'immobile di proprietà esclusiva è in uso all'attuale proprietaria [REDACTED]
- Il bene comune censibile – alloggio custode - è concesso in locazione dall'ente Condominiale al sig. Togniolo Damiano (nato a Treviso il 13/07/1985 - cf TGNDMN85L13L407R) tramite contratto di locazione registrato a Cremona in data 18/12/2025 prot 25121842144716291-000001, di durata quadriennale, con decorrenza dal 01/01/2026 al 31/12/2029 alla somma annua di euro 840,00 con oneri di ristrutturazione, inserimento riscaldamento e adeguamenti impiantistici a carico del conduttore.

3.) DESCRIZIONE

In comune di Cremona, unità immobiliare adibita ad Ufficio, posta in Galleria del Corso n. 15 al piano primo composto da tre vani oltre servizio e ripostiglio, con annessa cantina al secondo piano interrato con accesso da Galleria del Corso n. 3; oltre a piccolo magazzino composto da un unico vano di mq 15 in Galleria del Corso n. 3 posto al piano primo interrato. Quota parte degli enti e spazi condominiali fra cui la quota di 11,690/1000 dell'alloggio del custode quale bene comune censibile a partita speciale "0", locato, sito al piano terra, con accesso da galleria del Corso n.3. con annessa cantina al secondo piano interrato.

I beni fanno parte di un ampio complesso immobiliare di tipo condominiale pluripiano formato da una serie di corpi di fabbrica aventi altezze differenti ma organicamente uniti fra loro la cui piastra al piano terra si caratterizza per la sua destinazione commerciale data dai vari negozi fronteggianti l'interna Galleria Del Corso (gravata da servitù di pubblico passaggio) e dal piano primo (ammezzato), a prevalente destinazione direzionale (uffici e studi professionali), avente altezza inferiore ai canonici ml 2,70.





L'immobile principale è stato realizzato nel 1959 e reso abitabile nel 1960; la struttura portante verticale è prevalentemente in cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacato, gli orizzontamenti in laterocemento e solette piene in c.a., la copertura a falde, piana quella dei box e della galleria. L'ufficio è stato ristrutturato nel giugno dell'anno 2007. L'intero complesso immobiliare risulta ben mantenuto.

CONTESTO URBANO: Il fabbricato è sito nel centro storico di Cremona con un ingresso della Galleria del Corso dalla zona pedonale di corso Campi e con l'opposto ingresso prospiciente i giardini pubblici di piazza Roma.

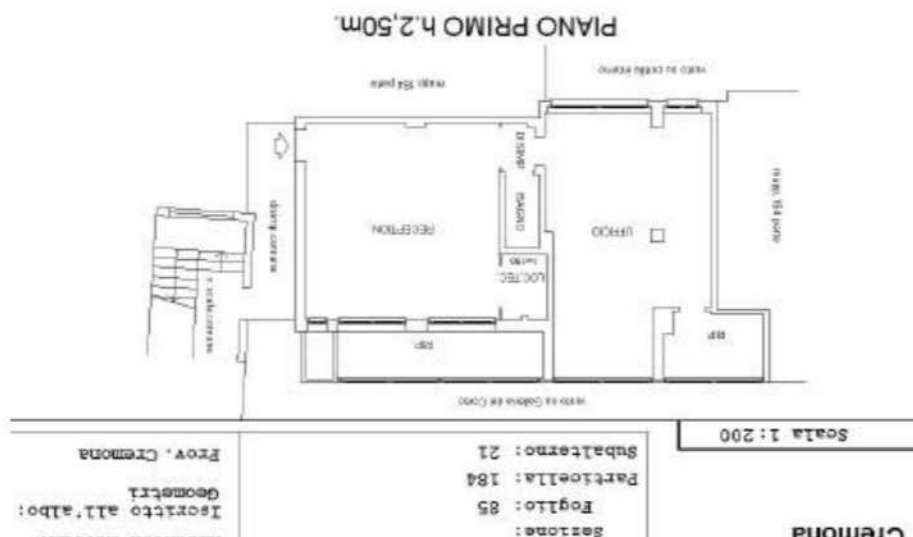


All'ingiro della piazza Roma e nelle vicinanze esistono parcheggi a pagamento. La zona è facilmente raggiungibile e ben servita sia da infrastrutture che da mezzi pubblici.



Descrizione dell'immobile principale – Ufficio:

L'ufficio si sviluppa al piano primo della prima porzione di edificio provenendo da corso Campi e si affaccia con piccole finestre a striscia in doppia orditura da una parte sulla Galleria del Corso (sotto e sopra) ed in lato opposto sul vuoto verso la corte in lato ovest.



A questo si accede tramite la scala condominiale contrassegnata col civico numero 15;

all'interno l'ufficio, che ha altezza ridotta a ml 2,40, poiché considerato piano ammezzato, è composto da un primo vano reception di superficie utile di mq 36,80



con doppia finestra a nastro di cui quella inferiore, in sfondato, prospetta sull'interno della Galleria del Corso mentre la superiore, ed apribile, direttamente col vuoto sulla copertura della predetta Galleria.

Da questo primo vano si accede ad un locale tecnico dove era collocata la macchina di climatizzazione ora in disuso nonché al locale bagno attrezzato con lavandino e tazza W.C caratterizzato dalle pareti a specchio che danno un effetto visivo di ampliamento del vano sebbene questo sia di ridotte dimensioni (ml 1 x 2,25)



Tramite un piccolo disimpegno si raggiunge la seconda stanza ossia l'ufficio con superficie utile di circa 40 mq con annesso un ripostiglio di mq 6,40



Il locale principale ha le finestre in linea prospettanti nella Galleria Del Corso e quelle opposte, di dimensioni più ampie e con apertura a ghigliottina, prospettanti il vuoto sulla corte interna

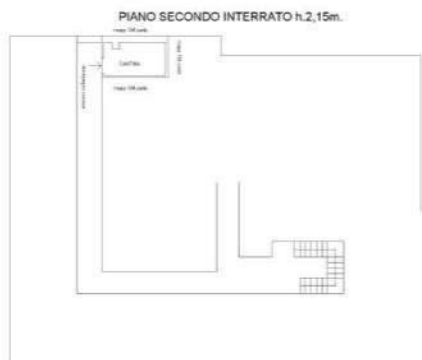
Le condizioni d'uso e manutentive sono ottime, i pavimenti dei locali principali sono in parquet laminato ciliegio mentre nel ripostiglio sono in marmette di graniglia; pareti e plafoni intonacati al civile e tinteggiati, i serramenti esterni sono in alluminio in parte fissi nel lato all'interno della Galleria in parte apribili sugli altri fronti



Gli impianti sono ex Legge 46/90, l'impianto di climatizzazione invernale ed estiva è costituito da due pompe di calore elettriche con relative due unità split interne (L.G. e Holer)

Si rileva che il vano scale è sprovvisto di ascensore e non sono installati dispositivi per il superamento delle barriere architettoniche verticali.

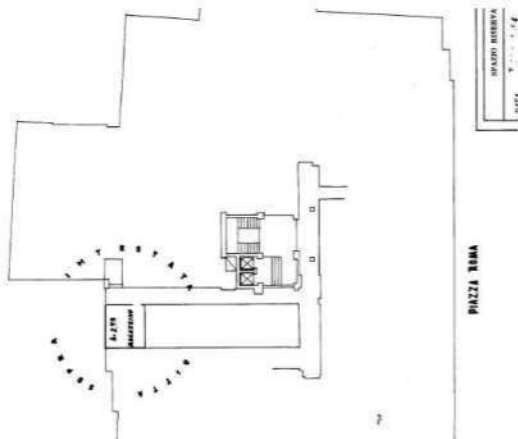
- L'ufficio è corredato ad una cantina al secondo piano interrato (S2), alla quale si accede sempre dalla Galleria del Corso attraverso l'accesso pedonale contrassegnato col civico n. 3 indi a mezzo di scala e corridoio d'accesso condominiali



Descrizione dell'immobile "accessorio" – Magazzino:

Trattasi di un piccolo locale ad uso magazzino di circa 15 mq compravenduto unitamente all'ufficio di cui al punto precedente del quale ne potrebbe costituire vano accessorio.

L'unità immobiliare, avente accatastamento indipendente, è ubicata al primo piano interrato del fabbricato

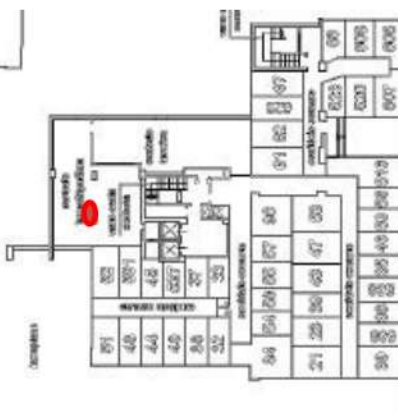
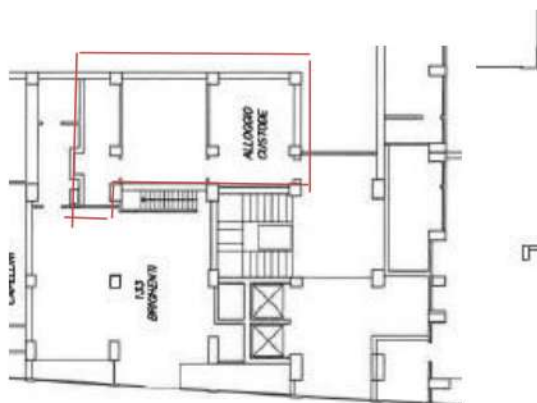


Con accesso dalla Galleria del Corso civico numero 3 attraverso l'ingresso e le parti condominiali quali la scala (medesima della cantina precedente) ed il corridoio di servizio alle cantine al primo piano interrato.

Descrizione del bene comune censibile – Casa custode:

Non è stato dato accesso all'unità immobiliare condominiale costituente bene comune censibile.

A detta dell'Amministratore del fabbricato l'alloggio è in mediocri condizioni d'uso dovute alla sua vetustà e necessita di opere di ristrutturazioni poste a carico dell'attuale conduttore tramite preciso accordo inserito nel contratto di locazione a riduzione del canone di affitto (vedi il paragrafo stato di possesso). L'appartamento è corredato da cantina al secondo piano interrato. A questo ed alla cantina si accede tramite l'ingresso pedonale di Galleria del Corso civico 3 indi con doppia porta dell'andito d'ingresso per l'appartamento e tramite la scala ed il corridoio condominiali alla cantina



Cantina S2

4.) REGOLARITA' CATASTALE

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

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



5.) REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

L'immobile risulta regolare e conforme rispetto alle risultanze edilizie di cui anche e soprattutto all' ultimo provvedimento ossia la DIA del 05/06/2007

Le unità immobiliari staggate fanno parte del più ampio complesso condominiale edificato nella sua parte generale e sostanziale a mezzo dei seguenti provvedimenti edili:

- Licenza Edilizia n. 865 del 23/12/1954 prot 16470 prima parte immobile
- **Licenza Edilizia n. 878 del 20/11/1959** prot 23101 IACP ampliamento mezzanini
- Agibilità n. 452/B del 28/03/1960
- Licenza Edilizia n. 5/A del 04/02/1961 prot 27723 (parte fra ex banca e Galleria del Corso)
- Variante del 23/05/1962 prot 8/657
- Licenza Edilizia n. 59/A del 12/05/1960 prot 24072/59 (palazzo ex Banca)
- Piano Lottizzazione prot 8/377 del 23/03/1977 pratica 4698 (costruzione fab IACP)
- D.I.A. del 20/04/1998 prot 021646 modifica impianto condizionamento
- D.I.A. del 15/06/2000 prot A/2000/30983 rifacimento ascensori
- D.I.A. del 10/09/2010 prot 0046910 manutenzione straordinaria coperture fabbricati
- **D.I.A. del 05/06/2007 prot 0031419** manutenzione straordinaria Ufficio Staggito

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

Non risultano sanatorie o condoni edilizi per le porzioni d'interesse e/o condominiali.

6.) OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Dal sopralluogo e dall'accesso agli atti edilizi non sono emerse irregolarità, interessanti le porzioni staggate, richiedenti sanatorie

COSTI di SANATORIA E/O RIPRISTINO

NESSUNO

7.) SERVITU', CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Servitù: Si precisa che il porticato al piano terra verso la Piazza Roma e la Galleria del Corso sono aree di transito/passaggio gravati da servitù di pubblico transito di cui alle apposite Convenzioni stipulate dallo ex I.A.C.P. col Comune di Cremona.

8.) CONDOMINIO e SPESE CONDOMINIALI

L'immobile fa parte di un ampio complesso condominiale costituito da corpi di fabbrica uniti fra loro ma aventi altezze diverse con destinazioni miste fra commerciale, direzionale e residenziale dove la parte abitativa ne costituisce la prevalenza. L'intero complesso è amministrato da un professionista esterno al quale è stata richiesta la situazione e posizione contabile (debiti/crediti) delle unità staggate nonché le rispettive quote degli



enti e spazi comuni che, oltre a quelli previsti nell'art 1117 del c.c. sono risultati essere: l'area con le corti racchiuse al suo interno, l'alloggio del portiere e relativa cantina (fg. 85 map. 184/96), gli atrii e anditi di accesso, i vani scale ed ascensori, i pianerottoli, tutti nel loro complesso anche se suscettibili di godimento separato, i locali destinati a centrale termica, centrale frigorifera, autoclave, locali al secondo piano sotterraneo, trasformatori, contatori utenze, deposito gasolio e locale rifiuti siti al primo piano sotterraneo, i corridoi delle cantine, quelli dei magazzini, le rampe d'accesso e l'area inserviente le autorimesse, il locale portineria posto al piano terra. Per la gestione dell'immobile si rimanda al regolamento condominiale

- Valori millesimali:

-) l'ufficio e l'annessa cantina costituiscono 10,27 /1000 dell'intero edificio;

-) il magazzino costituisce 1,42 /1000 dell'intero edificio

Il tutto per complessivi 11,69 /1000

-) Spese condominiali: su espressa richiesta del sottoscritto esperto stimatore l'amministratore pro tempore geom. Giorgio Tomasoni (ANACI n. 7611) in data 05/03/2026 mi ha comunicato la situazione contabile dei beni staggiati (vedi allegato) così esplicitati:

- Ufficio con cantina, millesimi 10,27
 - Importo annuo spese fisse di gestione e manutenzione Euro 550,00
 - Residui da pagare al 31/12/2025 Euro 2.785,89
- Magazzino, millesimi 1,42
 - Importo annuo spese fisse di gestione e manutenzione Euro 80,00
 - Residui da pagare al 31/12/2025 Euro 1.693,35

Per un totale di residui da pagare al 31/12/2025 di complessivi **Euro 4.479,24** (2.785,89+1.693,35)

- Altre informazioni utili:

- Sono in corso di programmazione lavori di manutenzione alle facciate per circa Euro 400.000,00
- Servitù passiva di transito nelle gallerie e porticati del piano terra
- Alloggio custode locato a canone basso con oneri di ristrutturazione a carico dell'inquilino e rinuncia da parte del locatore di disdire il contratto alla prima scadenza quadriennale (in allegato il contratto).

9.) PRESENZA DI RIFIUTI

NON presenti

10.) PRESTAZIONE ENERGETICA

A seguito della procedura qui in oggetto è stata redatta la Certificazione energetica

1) per L'UFFICIO al Fg. 85, particella 184/21

APE Registrato il 12/03/2026

Codice identificativo: 1903600047526

Valido sino al 12/03/2036

Classe Energetica: **B**

indice EPh di prestazione energetica globale: **EP gl, nren 194.42 kWh/m²a.**

2) per il MAGAZZINO al fg 85, particella 184/82

APE – Dichiarazione di non necessità del 12/03/2026 per rientro tra le cause di esclusione dall'obbligo di dotazione di APE di cui al punto 3.2 lettera d) del DDUO n. 18546 del 18/12/2019.



3) Bene comune censibile – non risulta lo APE

11.) VALORE

PREMESSA

L'espressione del valore di stima dei beni staggiti è stato formulato tenendo conto di quanto esposto nei precedenti paragrafi ed in particolare considerando le condizioni di uso e stato ottime in cui versano l'ufficio ed il magazzino tenendo altresì conto che l'ufficio è posto al piano primo (mezzanino) e che ha un'altezza utile interna ridotta rispetto ai normati ml 2,7 andando in deroga a questa stante la destinazione d'uso specifica. Dalle ricerche effettuate risulta che nella città di Cremona al 05/03/2026 su 1927 annunci immobiliari 282 riguardino uffici il cui valore medio al mq è di circa 1370,00 euro/mq con una crescita rispetto all'anno precedente di circa il 9,30% , il valore medio rilevato degli affitti lordi si colloca su 9,10 euro/mq mese

La superficie commerciale del bene è così calcolata:

a) Ufficio con cantina:

$$\begin{aligned} \text{Superficie lorda P.1}^\circ &= (13,30 \times 8,50) + (2 \times 1,5) - (0,5 \times 7,2) = \\ &113 + 3 - 3,6 = 113,60 \text{ mq} \\ \text{Cantina S2} &= (4,2 \times 2,2) = 9,24 \text{ coeff } 0,25 = 2,30 \text{ mq} \\ \hline \text{Totale sup commerciale abitativo} &= 115,90 \text{ mq} \rightarrow 116,00 \text{ mq} \end{aligned}$$

b) Magazzino: piano S1 = $(3,7 \times 4,2) = 15,50 \times \text{coeff } 0,25 = 3,90 \text{ mq}$

c) Quota alloggio custode: trattandosi di bene comune censibile con diritto di comproprietà pari a 11,69/1000 ossia 1,17 centesimi si ritiene NON valutabile tale valore stante la pochezza di risultato che ne deriverebbe anche in funzione alle condizioni pessime in cui veste l'unità immobiliare comune.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Dalle indagini svolte in zona sono emersi diversi immobili comparabili, di questi ne sono stati considerati quattro a raggera di cui uno è costituito dall'ufficio posto accanto a quello staggito e compravenduto del dicembre dell'anno 2024, gli altri nelle prossimità, per tutti si allegano le schede riassuntive dei dati raccolti. Il valore di stima ricavato dall'uso dei comparabili è stato poi verificato col valore calcolato con la media dei valori risultanti dallo OMI secondo semestre 2025, dalla messa in vendita di immobili similari e dalla capitalizzazione del reddito lordo medio teorico in modo da poter verificare lo scostamento fra loro dei due criteri estimativi adottati.

Si riportano i calcoli effettuati ai fini dell'assegnazione del valore di stima anche al mq :



PRIMO criterio MCA Comparabili

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

1° Comparabile U.I. attigua– Galleria del Corso 15 p.1-S2 –compravendita 24/12/2024 Notaio Salomoni MariaTeresa rep. Nn11664/9977 trascritto a Cremona il 08/01/2025 ai nn reg Gen 78 reg Part 55 – Fg 85 map 184/22- Ufficio piano 1 con cantina piano S2 - superficie mq 77 - cat A/10 - Vani 5 - rendita catastale euro 1.329,88 **prezzo € 45.000,00**

2° Comparabile – Piazza Roma 3/A –compravendita 2/2025 – Fg 81 map 433- Ufficio mq 37 cat A/10 - prezzo € 26.775,00

3° Comparabile – Piazza Gerolamo Vida –compravendita 7/2025 – Fg 85 map 90- Ufficio mq 114 –cat A/10 - prezzo € 82.000,00

4° Comparabile – Via Porta Marzia 5 –compravendita 7/2025 – Fg 86 map 489- Ufficio mq 43 –cat A/10 - prezzo € 70.000,00

Tabella dei dati :

Prezzo e caratteristiche	1° comp.	2° comp.	3° comp.	4° comp.	Subjet
Prezzo di compravendita	45000,00	26775,00	82000,00	70000,00	
Anni dalla compravendita (2026)	1,00	1,00	1,00	1,00	
Superficie catastale	77,00	37,00	114,00	43,00	116
cantina	si	si	si	si	
Servizio/condominio	1,00	1,00	1,00	1,00	1
Livello piano	1,00	1,00	1,00	1,00	1
Stato manutentivo	1,00	1,00	1,00	1,00	1
Superficie commerciale	77,00	37,00	114,00	43,00	116

Tabella degli indici mercantili

Indice informazione	Importo coeff
Saggio annuale di svalutazione prezzo	0,02
Rapporto mercantile altezza interna	1 h =2,40 e 1,15 h > 2,70
Saggio del livello di piano	0,005
Saggio stato manutentivo discreto	0,85 - 0,90
Saggio manutentivo sufficiente	0,65

Tabella prezzi marginali

Prezzo mercato e caratteristica	1° comp.	2° comp.	3° comp.	4° comp.
Data (anni)	0,980	0,980	0,980	0,980
Superficie catastale	1,506	3,135	1,018	2,698
Altezza interna	1,000	1,150	1,150	1,150
Servizi	1,000	1,000	1,000	1,000
Livello di Piano	1,000	1,000	1,000	1,000
Stato manutentivo	1,000	1,000	1,000	1,000



Tabella di Valutazione

Prezzo di mercato e caratteristiche	1° comp.	2° comp.	3° comp.	4° comp.	Subject
Prezzo vendita	45000,00	26775,00	82000,00	70000,00	116984,31
Data anni atto al 2026	0,98	0,98	0,98	0,98	
Sup catastale	1,51	3,14	1,02	2,70	
Altezza interna	1,00	1,15	1,15	1,15	
Servizi	1,00	1,00	1,00	1,00	
Livello piano	1,00	1,00	1,00	1,00	
Stato manutentivo	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prezzo corretto	66414,60	94599,96	94077,45	212845,22	
€/mq	862,53	2556,76	825,24	4949,89	1008,49

Sintesi valutativa:

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

Quindi ai beni staggiti si attribuisce il seguente valore :

Ufficio con cantina Euro 116.984,31 (pari a 1.008,49 euro/mq)

Magazzino a corpo Euro 10.000,00 (pari a 666,00 euro/mq)

Totale 1° metodo **Euro 126.984,31**

SECONDO criterio MCA - Rilievi tabellari

1.1) Rilevazione da Mercato Immobiliare.it :

Ufficio prezzo medio €/mq 1.370,00

Valore di stima : mq 116 x 1.370,00 €/mq = Euro 158.920,00

Magazzino a corpo = Euro 10.000,00

1.1.2) da uffici posti in vendita in zona

Via / zona	superficie	prezzo	agenzia
corso Campi	90,00	179000,00	Immobiliare.it
piazza Castello	110,00	130000,00	Immobiliare.it
Galleria XXV Aprile	95,00	139900,00	Beni Immobiliari.it
Via Dei Mille	87,00	130000,00	privato
Via M. Ingegneri	160,00	140000,00	
media	108,40	143780,00	
Valore medio €/mq		1326,38	

Valore ricavato:

Ufficio con cantina : mq 116 x 1326,38 = Euro 153.860,00

Magazzino a corpo = Euro 10.000,00



1.2) Rilevazione O.M.I. :

ultima rilevazione 2° semestre 2025 – Conza B1 centro storico

Ufficio prezzo minimo €/mq 900,00 - massimo €/mq 1450,00 – medio €/mq 1175,00

Valore di stima : mq 116 x 1175,00 €/mq = Euro 136.300,00

Magazzino a corpo = Euro 10.000,00

1.3) Capitalizzazione Reddito lordo :

saggio applicato 8% (dato dal calcolo : (9,1€/mqmese x12 mesi)/1370 €/mq)

Locazione presunta Euro/anno (9,10*12*116) = 12.667,2

Valore di stima : 12.667,20/0.08 = Euro 158.340,00

Attribuzione del valore di stima secondo metodo :

Ufficio con cantina

(158920,00+153860,00+136300,00+158340,00)/4 = Euro 151.855,00

Detto valore si riduce del 15% in considerazione della ridotta altezza del bene staggito (H 2,40 anziché 2,70-3,00 ml)

Pertanto si ha Euro 151.855,00 x 0,85 = Euro 129.077,00

Magazzino a corpo = Euro 10.000,00

Totale 2° metodo = Euro 139.077,00

Rispettivamente Euro/mq (129.077,00 / 116) = 1.112,73 €/mq

(10.000,00/15) = 666,66 €/mq

ATTRIBUZIONE FINALE DEL VALORE DI MERCATO

Dal test di verifica fra i prezzi corretti dei comparabili e quelli “tabellari” si rileva una divergenza percentuale del 9,4% dovuta prevalentemente alla standardizzazione dei valori degli uffici con altezze interne utili superiori o uguali a ml 2,70 mentre il bene staggito e di conseguenza i comparabili sono stati adeguati all'altezza rilevata del bene di ml 2,40 che ne causa un vincolo di destinazione ed anche utilizzativo.

Pertanto dalla media dei due metodi di stima sopra riportati

SI ASSEGNA IL VALORE DI STIMA DI EURO 133.390,10

Per l'Ufficio con cantina e magazzino PARI a (133.030,65/116+15) = 1.015,50 Euro/mq

Così calcolati :

Ufficio con cantina = (116.984,31+129.077,00) / 2 = Euro 123.030,65 pari a 1.060,60 €/mq

Magazzino = Euro 10.000,00 pari a 666,66 €/mq

TOTALE = Euro 133.030,65 pari a 1.015,50 €/mq



Per quanto concerne il valore per la quota parte del bene comune censibile ossia dell'alloggio portiere la cui quota di spettanza è di 11,69/1000 il suo valore viene calcolato in maniera automatica utilizzando la rendita catastale rivalutata in considerazione della destinazione di bene comune condominiale, pertanto il valore che ne scaturisce è pari a : $Rc\ 232,41 \times 1,05 \times 126 = 30.747,85 \rightarrow$ la quota di 11,690/1000:
 $30.747,85/1000 \times 11,69 = 359,45$ euro)

Pertanto il valore finale dei beni staggiti viene assegnato in complessivi Euro 133.390,10 così composti . $133.030,65 + 359,45 = 133.390,10$ €

Valore complessivo Euro /mq 1.018,25

Il valore sopra indicato è al lordo degli arretrati condominiali di complessivi euro 4.479,24 di cui al Capo 8° pag. 19 della presente relazione

ATTRIBUZIONE DEL VALORE IN VENDITA FORZATA

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

Considerato lo stato ottimo del bene, la sua ridotta altezza interna, l'attuale fase reattiva e vivace del mercato immobiliare nel Comune e della zona, la particolarità del complesso immobiliare in cui si trovano i beni staggiti, considerata infine la mancanza della garanzia postuma, il sottoscritto ritiene di applicare una RIDUZIONE pari al 5% del valore stimato netto, pertanto il valore assegnato in vendita forzata è di : $133.390,10 - 5\% = 133.390,10 - 6.669,50 = 126.720,60$

Pari a 967,33 Euro/mq

= valore assegnato in vendita forzata: 126.720,60Euro

Così composto :

Unità Immobiliare	Valore mercato	riduzione	Valore vendita forzata
Ufficio con cantina	123030,65	0,95	116879,12
Magazzino	10000,00	0,95	9500,00
Quota bene comune censibile	359,45	0,95	341,48
TOTALE	133390,10		126720,60

Il valore sopra indicato è al lordo degli arretrati condominiali di complessivi euro 4.479,24 di cui al Capo 8° pag. 19 della presente relazione



12.) QUOTE INDIVISE

L'ufficio con cantina ed il magazzino sono pignorati per l'intero

Il bene comune censibile- alloggio custode è pignorato per la quota di 11,69/1000 (1,169 centesimi)

13.) COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

NESSUNA

14.) FORMAZIONE DI LOTTI

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

15.) PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e per unità immobiliari del 23/03/2026 effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 15/09/2025, derivano:

➤ **Sia per l'ufficio con cantina che per il magazzino da:**

1) Le unità immobiliari in oggetto appartengono attualmente

con diritti di piena proprietà per i beni di cui al foglio 85 particella 184/21 e particella 184/82 e per la quota di 11,60/1000 per il bene comune censibile di cui al foglio 85 particella 184/96. Detti beni sono

decaduta in data 03/06/1998.



➤ **Per la quota di 11,69/100 bene comune censibile- alloggio custode:**

-) Oltre alle provenienze di cui sopra il bene di cui al foglio 85 particella 184/96 è stato oggetto delle seguenti trascrizioni nelle sue intestazioni di quote:

- 1) Trascrizione del 15/11/2000 registro particolare 5862 registro generale 8974 atto di compravendita immobili- a rogito Notaio Daniele Manera repertorio 8652 del 02/11/2000
- 2) Trascrizione del 29/11/2000 registro particolare 6164 registro generale 9469 atto di compravendita immobili- a rogito Notaio Daniele Manera repertorio 8787 del 27/11/2000
- 3) Trascrizione del 18/07/2001 registro particolare 4473 registro generale 6902 atto di compravendita immobili- a rogito Notaio Daniele Manera repertorio 10470 del 16/07/2001
- 4) Trascrizione del 30/04/2007 registro particolare 2773 registro generale 5384 atto di compravendita immobili- a rogito Notaio Giovanni Corioni repertorio 5393/1462 del 19/04/2007
- 5) Trascrizione del 28/03/2013 registro particolare 1692 registro generale 2434 atto di compravendita immobili- a rogito Notaio Roberto Antonioli repertorio 57282/15555 del 27/03/2013
- 6) Trascrizione del 14/11/2024 registro particolare 7101 registro generale 9811 atto tra vivi per Donazione Accettata a rogito notaio Federico Spotti repertorio 6354/3775 del 17/10/2024

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

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

Formalità: a carico dell'ufficio con cantina (fg 85 map 184/21) **e magazzino** (fg 85 map 184/82):

1) IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di apertura di credito a mezzo di atto Notaio Giovanni Corioni del 19/04/2007 repertorio n. 5394/1463 iscritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 30/04/2007 al numero generale 5385 e numero particolare 1391 favore di Cassa Di Risparmio Di Parma e Piacenza Spa con sede in Parma c.f. 02113530345, domicilio ipotecario eletto in Parma via Università n. 1, per capitale di euro 120.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 180.000,00,

proprietà su NCEU Foglio 85 Particella 184 Subalterno 21, NCEU foglio 85 Particella 184 Subalterno 82;

2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- atto Ufficiale Giudiziario di Cremona del 02/07/2012 repertorio n.1671 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 09/07/2012 al numero registro generale 5323 e numero registro particolare 3758 a favore di CONDOMINIO GALLERIA DEL CORSO con

di 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 85 Particella 184 Subalterno 21, NCEU foglio 85 Particella 184 Subalterno 82- Nella nota si legge "Relativa ad un credito portato dall'atto di precetto di euro 6.121,84 oltre interessi legali maturandi e alle spese diritti e onorari della instauranda procedura di espropriazione forzata. Si precisa che il condominio Galleria del Corso con sede in Cremona via Mantova 43 risulta essere c/o l'amministratore pro-tempore rag. Giancarlo Bianchi (cf 80006850194)" – non risultano cancellazioni in merito.

3) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- atto Ufficiale Giudiziario di Cremona del 24/07/2025 repertorio n.2206 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 15/09/2025 al numero registro



generale 8438 e numero registro particolare 5959 a favore di VALERIE SPV SRL con sede a Milano cf 10389100966, domicilio ipotecario eletto presso Avv. Raffaele Gagliardi, via Ponchielli 4 Cremona a carico di [REDACTED] per diritti di 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 85 Particella 184 Subalterno 21 , NCEU foglio 85 Particella 184 Subalterno 82; [REDACTED] a [REDACTED] per diritti di 11,690/1000 di piena proprietà su NCEU Foglio 85 Particella 184 Subalterno 96.

- **Formalità: a carico del bene comune censibile- alloggio custode** (fg 85 map 184/96) quota 11,960/1000 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- atto Ufficiale Giudiziario di Cremona del 24/07/2025 repertorio n.2206 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 15/09/2025 al numero registro generale 8438 e numero registro particolare 5959 a favore di VALERIE SPV SRL con sede a Milano cf 10389100966, domicilio ipotecario eletto presso Avv. Raffaele Gagliardi, via Ponchielli 4 Cremona a carico di [REDACTED]; per diritti di 11,690/1000 di piena proprietà su NCEU Foglio 85 Particella 184 Subalterno 96. [REDACTED] per diritti di 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 85 Particella 184 Subalterno 21 , NCEU foglio 85 Particella 184 Subalterno 82)

17.) FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite in data 23/03/2026, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- 1) Ipoteca volontaria di euro 120.000,00 iscritta a Cremona il 30/04/2007 al n. 5385 reg gen. e n. 1391 reg. part., a favore di "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa" (ora Valerie Spv srl con sede in Milano) con sede in Parma
- 2) Pignoramento trascritto a Cremona il 15/09/2025 al n. 8438 reg. gen. e n 5959 reg. part. a favore di "Valerie Spv S.r.l. con sede in Milano cf 10389100966 ".
- 3) Pignoramento trascritto a Cremona il 09/07/2012 al n. 5323 reg. gen. e n 3758 reg. part. a favore di "Condominio Galleria del Corso con sede a Cremona c.f. 80006850194 ".

18.) FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

NESSUNA



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

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

Cremona, li 30/03/2026

