

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 90/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. Giorgio Trotta

contro

_____ - _____)

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in LEVATA, FRAZ. GRONTARDO (CR),
via Ferruccio Gerosa n. 55



Cremona, li 09/03/2026

L'esperto Stimatore: **arch. Viviana E. Pettenazzi**
Iscritta all'Albo Nazionale CTU Tribunale di
Cremona n. 150



INDICE

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



QUESITO

Il giudice dell'esecuzione

dispone che l'esperto.

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

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

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

- 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. 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;**
- 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;

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;

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.

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.



LOTTO UNICO



In rosso si evidenziano gli immobili oggetto di esecuzione

ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
A	Inquadramento e relazione fotografica	18
B	Estratto di mappa	1
C	Visure + visure storiche + visura mapp.94 giardino	10
D	Scheda catastale	1
E	Copia C.E. 134 prot.63 del 12.02.1981	12
F	Copia Comunicazione prot.2287 del 18.10.1997	2
G	Copia atto di acquisto del 2002	4
H	Copia atto di acquisto del 2003	10
I	Tav. 1-2-3 elaborato grafico stato dei luoghi	3
L	Rapporto di valutazione	13
M	Certificato stato di famiglia	1
N	Certificazione notarile	3
O	Ispezioni ipotecarie	5
P	Attestato di Prestazione Energetica	5
Q	Nomina Avv. Matticchio	2
R	Dichiarazione Sportello Unico Edilizia x Accesso atti	3
Tot. Pag. allegate		93
Tot. Foto		56



SCHEDA SINTETICA

1.	UBICAZIONE DEL BENE	Grontardo fraz. Levata (CR), via Ferruccio Gerosa n.55.		
2.	TIPOLOGIA BENI	Edificio residenziale in linea composto da più proprietà, di cui una oggetto di pignoramento, su due piani, con annessi fabbricati accessori.		
3.	DICHIARAZIONE CORRISPONDENZA CATASTALE			
	DATI CATASTALI PIGNORAMENTO	F. 7 mapp. 115 sub. 501 F. 7 mapp. 93 sub. 501		
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	F. 7 mapp. 115 sub. 501 F. 7 mapp. 93 sub. 501		
	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI	SI	NO	
4.	DIRITTO OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE	Eredità giacente - Piena proprietà 1/1 sogg. esecutato deceduto		
5.	STATO DI POSSESSO: OCCUPATO	SI	NO	dal debitore
6.	PRESENZA DI RIFIUTI	SI	NO	
7.	DIRITTI DI TERZI	SI	NO	
8.		SI	NO	
9.		SI	NO	Non determinabile
10.	EDILIZIA	SI	NO	
11.	OPERE ABUSIVE	SI	NO	Non determinabile
12.	CENSI / LIVELLI / USI CIVICI	SI	NO	
13.	SPESE CONDOMINIALI	SI	NO	
14.	VALORE DI MERCATO	32.800,00		
15.	VALORE IN VENDITA FORZATA	26.200,00		
16.	QUOTE INDIVISE	SI	NO	
17.	APE	Classe energetica G		



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito della nomina della sottoscritta (come da Decreto di nomina dell'esperto del 08/07/2025, trasmessa a mezzo PEC in data 08/07/2025) come ausiliaria del Giudice dell'Esecuzione all'interno della presente Esecuzione Immobiliare, si provvedeva al Giuramento in data 18/07/2025 e successivamente all'esame e la verifica della completezza della documentazione in atti, si procedeva poi con le seguenti operazioni:

In data 14/07/2025 informata dall'IVG che aveva provveduto al cambio delle serrature per accedere all'immobile, previa comunicazione da parte dell'avvocato Matticchio (curatore dell'eredità giacente) che non era in possesso delle chiavi. L'IVG segnalava che all'interno de█otto vi era una massiccia presenza di vegetazione infestante che ne impediva l'accesso, pertanto, si sarebbe contattata una ditta specializzata per la rimozione del verde.

In data 21/07/2025 si accedeva 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.

In data 29/09/2025 richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Grontardo.

In data 02/10/2025 richiesta dell'atto notarile del 2003 del notaio Mastrolilli presso l'Archivio Notarile di Milano.

In data 07/10/2025 si inviava al giudice dell'esecuzione G.O.P. dott. Giorgio Trotta la richiesta di proroga di giorni 45 dal termine precedentemente stabilito (25/10/2025) per il deposito della relazione peritale per l'inaccessibilità de█otto a causa della vegetazione infestante presente, la scrivente è rimasta in attesa che si provvedesse a rimuovere gli arbusti, ed il verde di carattere invasivo che ne impedivano l'accesso.

A seguito della comunicazione da parte dell'IVG che erano state finalmente concluse le operazioni di rimozione parziale della vegetazione infestante e che si poteva accedere all'immobile dal giardino posto su█ato Nord, la scrivente ha comunicato l'inizio delle operazioni in data **17/10/2025**.

In data 17/10/2025 in accordo con l'IVG (non presente in loco) e con l'avvocato Matteo Matticchio quale curatore dell'eredità giacente, la sottoscritta si recava in via Ferruccio Gerosa a Grontardo, frazione Levata (CR) per eseguire il sopralluogo, oltre all'acquisizione dei dati necessari alla redazione dell'APE;

In tale occasione è stata constatata l'impossibilità di accedere alla porzione esterna, di proprietà comune, retrostante al fabbricato, poiché **completamente invasa da fitta vegetazione infestante** che si estende fino alla porta ed alla finestra dello stabile, impedendone di fatto la percorribilità ed il rilievo.

Le operazioni ebbero per oggetto una ricognizione dei luoghi oggetto di procedura con la raccolta di dati mediante un rilievo di tipo geometrico, un'ampia documentazione fotografica, ed un raffronto



dettagliato con le concessioni edilizie, la documentazione catastale e lo stato dei luoghi. Si segnala fin da subito che, come visibile nell'*allegato A Inquadramento e relazione fotografica*, l'immobile risulta disabitato da numerosi anni e che le scarse condizioni di pulizia ed accessibilità non hanno favorito lo svolgersi delle operazioni.

Il sopracitato intervento di pulizia dalla vegetazione infestante, tuttavia, **non ha consentito comunque di raggiungere né visionare integralmente l'intero compendio**, permanendo l'impossibilità di accedere alle aree retrostanti, nonché a porzioni del fabbricato che risultano ancora parzialmente inglobate dalla vegetazione.

In data 30/10/2025 si riceveva dall'Archivio Notarile di Milano copia dell'atto notarile del 2003.

In data 04/11/2025 si richiedeva alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona copia dell'atto notarile del 2002, richiesta necessaria al fine di verificare le servitù, non riportate nell'atto del 2003.

In data 20/11/2025 dopo diversi solleciti all'ufficio Tecnico, la scrivente si recava presso il Comune di Grontardo per verificare la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, e richiedere copia delle varie autorizzazioni edilizie reperite.

In data 05/12/2022 a seguito dell'incontro con il Giudice dell'esecuzione, la sottoscritta segnalava [REDACTED] cesso a certe aree inglobate dalla vegetazione, ed alla luce dello stato di abbandono del complesso immobiliare, "facente parte" di un più ampio insediamento in condizioni fatiscenti di cui alcune porzioni di altre proprietà, della presenza di vegetazione infestante e per la conformazione della porzione pignorata, si riteneva importante segnalare che tali elementi possano incidere **negativamente** sulla sua appetibilità commerciale.

In data 12/01/2026 a seguito dell'incontro a cui hanno partecipato l'IVG, l'avv. Battistella in sostituzione dell'Avv. Zani e la scrivente perito, la sottoscritta illustrava le criticità riscontrate ed il modesto valore del bene. Il Giudice, pertanto, a seguito della richiesta di deposito della relazione fotografica, rinviava l'udienza al 28/01/26 per la comparizione delle sole parti per le valutazioni in ordine alla prosecuzione o meno del processo esecutivo.

In data 28/1/2026 il G.E a seguito dell'incontro con il creditore intervenuto SIENA NPL 2018 srl, tramite l'avv. Anna Maria Battistella in sostituzione dell'avv. Ennio Zani, **disponeva la prosecuzione delle operazioni di stima e rinviava l'udienza all'11.5.2026.**

In data 09/03/2026 viene effettuata la valutazione del compendio immobiliare.

Nelle date 20/10/2025 e 4/11/25 accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizioni di ispezioni ipotecarie.



RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in GRONTARDO (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP.CATASTALE	RENDITA
7	93	501	A/4	3	6 vani	Tot. 139 mq	
	115	501					

Identificazione attuale

Come già riportato precedentemente, si indicano i dati catastali attuali che non sono variati dal pignoramento.

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP.CATASTALE	RENDITA
7	93	501	A/4	3	6 vani	Tot. 139 mq	
	115	501				Tot. escluse aree scoperte 134 mq	

Intestazione: l'unità immobiliare sita in via Ferruccio Gerosa s.n.c. a Grontardo (CR) risulta di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Il soggetto è deceduto a [REDACTED] e l'eredità giacente è curata [REDACTED].

I **confini** delle unità immobiliari in un sol corpo sono:

- nord: mapp. 86 e cortile comune;
- est: cortile comune e mapp. 115 sub. 502;
- sud: mapp. 108, mapp. 109 e cortile comune;
- ovest: , mapp. 87, via Gerosa (ex vicolo Rebecconi), mapp. 108, mapp. 109;

Cronistoria catastale: dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari, di cui alle schede catastali allegate, hanno subito variazioni catastali:

u.i.u. Fg. 7 mapp.93 sub.501 graffata con mapp.115 sub.501

- *VARIAZIONE del 29/08/2001 Pratica n. 101014 in atti dal 29/08/2001 divisione demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 3633.1/2001);*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2002 Pratica n. 72487 in atti dal 29/08/2002 variazione di classamento (n. 5204.1/2002);*



- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2014 Pratica n. CR0098406 in atti dal 21/10/2014 variazione di toponomastica (n. 47842.1/2014);*
- *VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

u.i.u. Fg. 7 mapp.94

- *IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 31/01/1976*
- *VARIAZIONE DEL 23/07/2001 Pratica n. 91502 in atti dal 23/07/2001 (N. 91502.1/2001)*

(Allegato B – estratto di mappa)

(Allegato C – visure + visure storiche + visura mapp. 94 giardino)

STATO DI POSSESSO

Il bene, alla data del sopralluogo, si presentava disabitato. Si specifica che il titolare del diritto di proprietà è **deceduto il 21/06/2020** pertanto è stato nominato, in assenza di accettazione dell'eredità giacente, l'avv. Matteo Matticchio, di cui si allega nomina.

Non risultano contratti di locazione.

(Allegato M – certificato di stato di famiglia storico)

(Allegato Q – Nomina XXXXXXXXXX)

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono costituite da un'abitazione con relativi fabbricati accessori e pertinenze comuni. Si trovano a Levata, piccola frazione del Comune di Grontardo, in una tranquilla zona residenziale caratterizzata da un tessuto urbano consolidato. La sua posizione offre la comodità di alcuni servizi quali la scuola elementare a Grontardo e la scuola media a Levata.



Ingresso da via Gerosa 55



Vista dell'ingresso principale dal Cortile Nord





Ingresso secondario dal giardino posto sul lato Sud da via F. Gerosa - ad oggi completamente invaso dalla vegetazione.

L'accesso principale è da via Ferruccio Gerosa n.55 (in seguito al sopralluogo è stata riscontrata la presenza del numero civico 55 posto su un pilastro all'ingresso dell'atto, ma non è riportato né sulle visure né sull'atto di pignoramento). Sull'estratto di mappa e sugli atti notarili viene indicato vicolo Rebecani, ma l'indirizzo corretto attuale è via Ferruccio Gerosa (come indicato in visura storica). L'accesso avviene prima attraverso un'area di proprietà esclusiva, soggetta a servitù passiva e poi attraverso il mappale n. 86 (ente urbano) da cui si accede poi al cortile di proprietà comune tramite un cancello pedonale e carroia.

L'abitazione fa parte di una cortina edilizia in linea di due piani fuori terra, che si affaccia sui lati nord e sud su due cortili di proprietà comune, costituita da:

Al piano terra:

- Cucina, piccolo soggiorno, sottoscala, lavanderia / autorimessa;
- Fabbricati accessori costituiti da portico e cantine;
- Giardini comuni alle proprietà adiacenti, su entrambi i lati del fabbricato;

Al piano primo:

- Due camere da letto, un bagno, un balcone;
- Fabbricati accessori costituiti da due legnaie;

La **superficie commerciale**, analizzata con i rapporti mercantili della zona e rilevata come S.E.L. (Superficie Esterna Lorda), viene infine determinata complessivamente in **210,86 mq.**

	Destinazione e Acronimo	MQ. SEL	Indice	Mq commerciale	tipo caratteristica	
Mq. commerciali	Sup. Principale (T)	SUP	120,00	100%	120,00	Quantitativa
	Sup. accessori	SNR	84,90	35%	29,71	Quantitativa
	Balconi e Portici	POR	53,01	30%	15,90	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	/	50%	/	Quantitativa
	Aree esterne	SUE	452,50	10%	45,25	Quantitativa
Mq commerciali totali					210,86	



La struttura portante dei locali ad uso abitativo presenta murature in mattoni intonacate e tinteggiate sia internamente sia esternamente e solai in tavelloni e putrelle. All'interno i divisori sono costituiti da tavolati di laterizio forato intonacati e tinteggiati. Il tetto con struttura portante presumibilmente in legno, ha il manto di copertura in tegole di colore classico e lattoneria in lamiera preverniciata.

Il balcone è costituito da una soletta di calcestruzzo e parapetto in metallo, con un divisorio ortogonale con funzione di delimitazione delle proprietà.

Ai locali ad uso abitativo si accede dall'ingresso posto in cucina (porta a due battenti in legno e vetro). Internamente l'abitazione presenta una pavimentazione di ceramica di varie tipologie e colori, e pedate della scala in granito. I rivestimenti dei bagni sono in ceramica, di altezza circa 150 cm di colore giallo scuro al piano terra e circa 210 cm di colore rosa al piano primo. Il bagno al piano terra è dotato di lavabo, doccia e vaso a sedere bianchi, mentre al piano primo sono presenti il lavabo, la vasca, il bidet e il vaso a sedere in porcellana di colore bianco. In cucina è presente un rivestimento ceramico di colore bianco di altezza circa 210 cm. È presente un ulteriore lavabo all'esterno in prossimità dell'ingresso, con un piccolo rivestimento in ceramica.

Le porte interne, ove presenti, sono a battente singolo in legno di colore chiaro e vetro, ad esclusione della porta del sottoscala che è in PVC a soffietto. La porta posta in soggiorno è in alluminio e vetro e consentirebbe l'accesso al cortile comune sul retro, se non fosse completamente invasa dalla vegetazione infestante del giardino retrostante che ne preclude l'apertura. La porta della lavanderia del piano terra è costituita da una basculante metallica (anch'essa non apribile poiché completamente invasa dall'edera e arbusti vari). Le finestre e le portefinestre sono in legno a due battenti con vetro singolo, ad esclusione di quella del bagno a piano primo che ha apertura esclusivamente a vasistas. Le due camere al piano primo hanno tapparelle in PVC.

L'altezza interna dei locali è costante al piano terra (H=2,70m) mentre varia al piano primo tra una camera e il bagno (H=2,20 m).

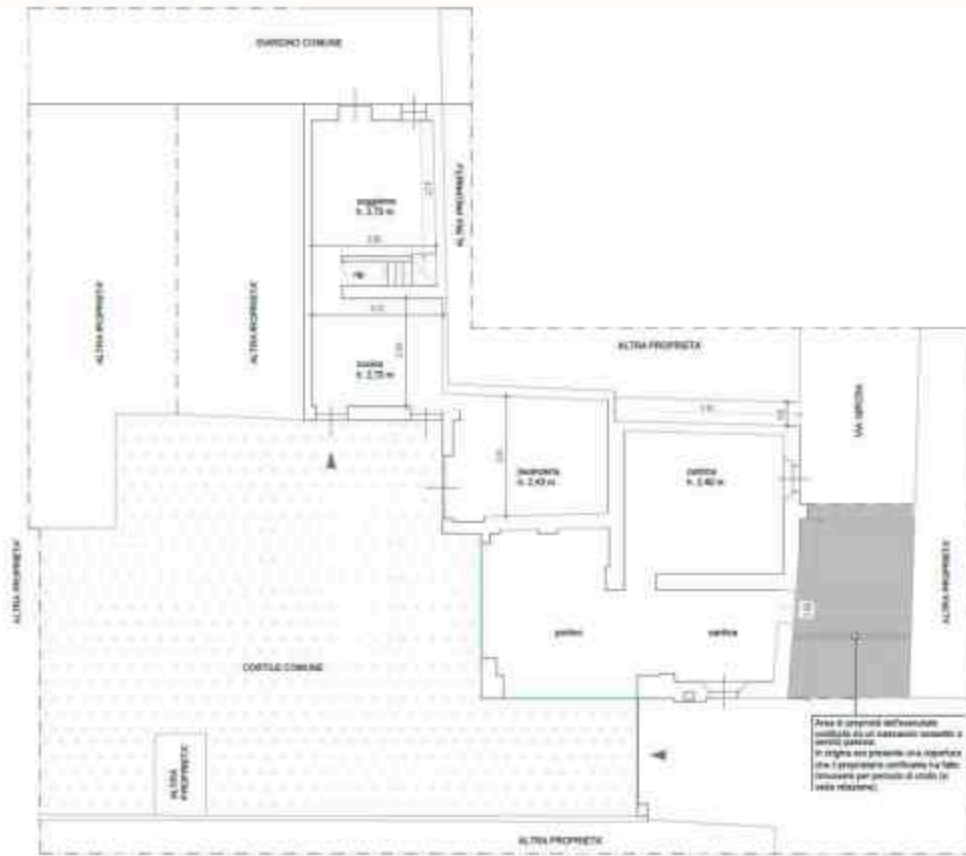
L'immobile è dotato di impianti tecnologici autonomi: elettrico, idraulico e idrico con acqua potabile, fognario e di riscaldamento, seppure tutti in disuso/abbandono. La caldaia è ubicata in cucina e l'impianto è costituito da radiatori in acciaio. L'impianto elettrico è costituito da linee sottotraccia con contatore posto in una nicchia in soggiorno. Il contatore dell'acqua è posto in cucina.

Non sono state individuate certificazioni degli impianti.

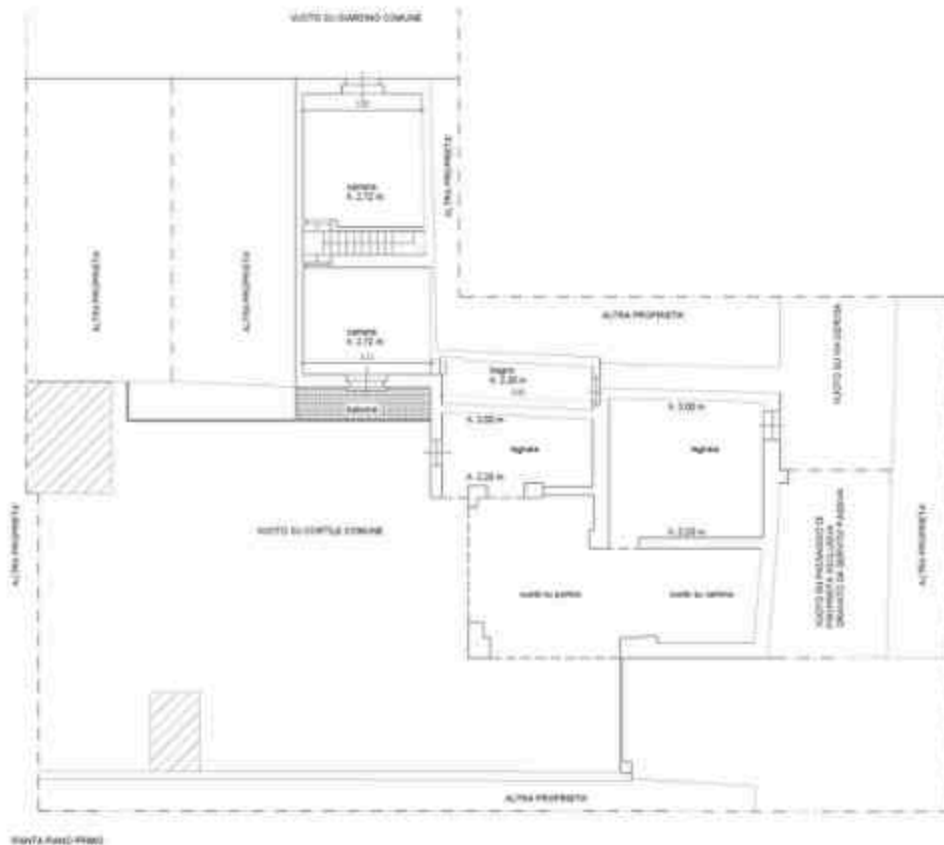
(Allegato A – Inquadramento e relazione fotografica)

Di seguito si riportano le planimetrie descrittive, per una migliore comprensione dei luoghi oggetto di pignoramento:





Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo

(Allegato I – TAV. 1-2-3 elaborato grafico stato dei luoghi)



I fabbricati accessori versano in totale stato di abbandono e privi di manutenzione minima, sono posti all'esterno sono costituiti da un portico, due cantine e due legnaie. Le strutture portanti verticali sono costituite da mattoni pieni. Il solaio tra il piano terra e il piano primo è costituito da una doppia orditura lignea e laterizio. La copertura è costituita anch'essa da una doppia orditura lignea con lastre ondulate e coppi. È presente una porta in legno che dà accesso al portico dall'area esterna verso via Gerosa. La tessitura muraria è disomogenea.

Al termine di via Ferruccio Gerosa era presente un portico di proprietà, soggetto a servitù di passaggio (come indicato nell'atto notarile del 2002), che copriva l'accesso carraio in comune con le proprietà confinanti. Un residente di via Gerosa, che per accedere alla propria abitazione necessita del passaggio sotto al suddetto portico, ha dichiarato in sede di sopralluogo che alcuni anni fa ha fatto demolire il portico tramite l'intervento del Comune di Grontardo, in quanto era pericolante. Sono rimaste solo le tre travi inserite in un'estremità nel portico di proprietà e nella seconda estremità nell'edificio di proprietà del confinante.

Si segnala che non sono presenti le chiavi della porta di accesso all'abitazione, e che risulta aperta, come anche le porte delle proprietà adiacenti, a loro volta in stato di **totale abbandono**. Queste proprietà versano allo stesso modo sul "giardino" di accesso principale e l'IVG è in possesso solo della chiave del lucchetto del cancello carraio, unico attuale accesso possibile.

Gli edifici versano in uno stato di degrado con vegetazione cresciuta in modo incontrollato all'esterno e all'interno. In alcuni punti si segnalano distacchi di intonaco sul soffitto (lasciando a vista una porzione di solaio strutturale) e sulle pareti, presenza di umidità di risalita e ragnatele.

Le utenze sono tutte disattivate.

Nelle aree esterne di proprietà comune è presente una vegetazione infestante che andrà sicuramente rimossa in quanto ricopre anche i fabbricati.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava **disabitato**.

Tabella di riepilogo:

DATI GENERALI

Stato manutentivo: insufficiente , sufficiente , discreto , buono , ottimo

Epoca: con successive modificazioni.

Caratteristiche costruttive: Abitazione: struttura portante in muratura, solai in putrelle e tavelloni.
 Fabbricati accessori: struttura portante in muratura, copertura con doppia orditura lignea e manto in coppi.

Contesto urbano: Edifici residenziali / rurali a Grontardo, frazione Levata.

Contesto urbanistico: Dall'analisi del PGT vigente, l'immobile risulta all'interno del tessuto urbano consolidato, nuclei di antica formazione, edifici soggetti a vincolo progettuale.



- CERTIFICAZIONI

Regolarità catastale: SI , NO ,

Regolarità urbanistica: SI , NO , Non determinabile

-URB.

Regolarità edilizia: SI , NO , Non determinabile

-URB.

Agibilità SI , NO

Certificazioni impianti	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------	--

(Allegato A – inquadramento e relazione fotografica)

(Allegato I – TAV. 1-2-3 elaborato grafico stato dei luoghi)

REGOLARITA' CATASTALE

In fase di sopralluogo la scrivente tecnico ha verificato che l'immobile presenta delle incongruenze rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale, depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cremona – Comune di Grontardo, presentata il 29/08/2001.

Di seguito vengono elencate le difformità:

Al piano terra:

- la cantina, di piccole dimensioni in adiacenza al portico, non è in realtà separata tramite serramento di chiusura dal portico;
- la toponomastica vicolo Rebecani non è corretta in quanto ad oggi la via è indicata come via F. Gerosa

Al piano primo:

- non sono rappresentati i gradini di accesso alle camere da letto;
- la finestra del bagno è rappresentata in posizione leggermente differente;
- la legnaia con affaccio sul cortile comune ha un muro di tamponamento verso il portico e una finestra che non viene invece rappresentata, verso il cortile;
- la legnaia con affaccio su via Gerosa ha una finestra verso via Gerosa che non viene rappresentata;
- non è più presente la copertura della piccola cantina del piano terra così realizzata, è costituita invece da un'unica copertura in continuità con la falda del tetto soprastante il portico;
- l'estratto di mappa non è aggiornato in quanto riporta la copertura del portico su via Gerosa, che è stata demolita dal confinante.

Si precisa che il **Fg. 7 mapp.94 (giardino lato nord)** oggi identificato come ente urbano, nell'atto del 2002 risultava annesso al mapp. 115/503, ed identificato come esclusivo, poiché la proprietà era la medesima. A seguito della vendita separata del bene oggi oggetto di pignoramento, formalizzata nell'atto del 2003, la corte viene qualificata come comune. Si ipotizza pertanto che, venuta meno l'unicità della proprietà sull'intero compendio, la medesima abbia assunto natura comune (come riporta atto 2003).

(Allegato D – schede catastali)



REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

L'immobile edificato presumibilmente all'inizio del secolo scorso, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **C.E. 134 prot. 63 del 12.02.1981** (Oggetto: rifacimento solai e costruzione balcone);
- **Comunicazione prot. 2287 del 18.10.1997** (Manutenzione ordinaria di porzione copertura).

Le due pratiche non hanno planimetrie allegate, pertanto non è possibile stabilire la conformità con quanto rilevato in loco. Vengono rappresentate solamente una vista generica in sezione ed un prospetto parziale riguardante l'intero edificio, oggi frazionato in più proprietà. Presso il Comune **non è stata reperita altra documentazione inerente il sub. 501 oggetto di esecuzione**, come si attesta dalla dichiarazione rilasciata dallo Sportello Unico dell'edilizia dell'Unione Lombarda dei Comuni Oglio Ciria del 05.12.25

(Allegato E - copia C.E. 134 prot.63 del 12.02.1981)

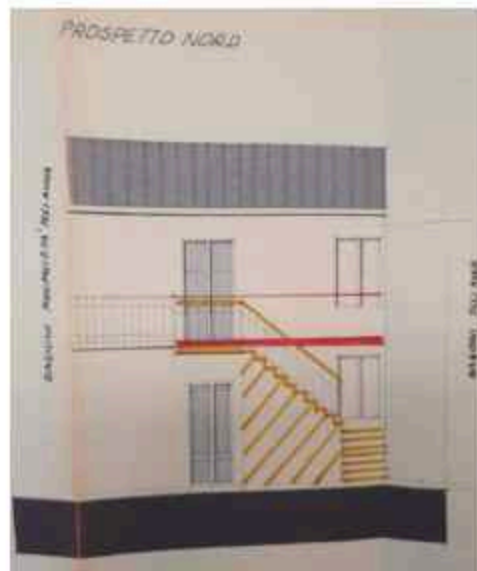
(Allegato F - copia Comunicazione prot.2287 del 18.10.1997)

(Allegato R.- Dichiarazione Sportello Unico Edilizia x Accesso atti)

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Le due pratiche edilizie C.E.134 prot. 63 del 12.02.1981 e Comunicazione prot. 2287 del 18.10.1997 riguardano rispettivamente il rifacimento dei solai e la costruzione di un nuovo balcone (anno 1981) e il ripasso parziale di parte del manto di copertura (anno 1997).

Dalla pratica di costruzione di un nuovo balcone e di demolizione di una scala esterna esistente, non ci sono elementi per capire a quale porzione di edificio si riferisca, se a quello centrale ora identificato come 502, al 503 o alla porzione oggetto di esecuzione sub. 503.



Data la penuria di documentazione reperita presso Sportello Unico Edilizia dell'unione Lombarda dei Comuni Oglio- Ciria, **non è possibile dichiarare la conformità** dell'immobile alle pratiche urbanistico-edilizie.



L'acquirente dovrà provvedere a regolarizzare la demolizione del tetto del portico su via Gerosa che il proprietario confinante ha fatto rimuovere, verificando le autorizzazioni ottenute dallo stesso.

La "due diligence" edilizia è stata condotta sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale. L'attendibilità delle risultanze finali del processo di verifica è strettamente correlata alla veridicità, completezza ed esaustività degli atti e degli elaborati forniti dall'ufficio competente:

Il perito non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata fornita dal Comune. Considerata la particolarità della situazione riscontrata ai punti precedenti, la scrivente, invita i potenziali offerenti, **prima della presentazione dell'offerta**, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. Nel caso specifico, sarà buona prassi confrontarsi preliminarmente con l'Ufficio Tecnico comunale al fine di concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc. **i cui oneri non risultano, allo stato attuale, quantificabili né prevedibili.**

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Non risultano trascritti censi, livelli o usi civici per i beni oggetto di pignoramento.

SPESE CONDOMINIALI

Trattasi di fabbricato senza oneri o formalità condominiali presenti in quanto non facente parte di un condominio.

PRESENZA DI RIFIUTI

Dal sopralluogo non è stata rilevata presenza di rifiuti pericolosi.

All'interno dell'abitazione sono presenti alcuni pannelli accatastati, stracci e indumenti sono presenti anche nei fabbricati accessori.

PRESTAZIONE ENERGETICA

E' stata verificata sul portale CENED di Regione Lombardia, mediante ricerca dei dati catastali sul sistema, la mancanza dell'APE in corso di validità. La scrivente ha pertanto incaricato un tecnico abilitato a far redigere l'APE, di cui si riportano di seguito i dati principali:

DATI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Data registrazione	23/02/2026
Codice identificativo	1905000000726
Validità fino al	23/02/2036
Classe energetica	G
Indice di prestazione energetica Ep gl, nren	391,39 kWh/m ² anno

(Allegato P – Attestato di Prestazione Energetica)



L'immobile era di piena proprietà dell'esecutato, viene trattata pertanto l'intera quota di proprietà.

FORMAZIONE DI LOTTI

La scrivente ha analizzato le caratteristiche dell'immobile e ritiene inopportuna e ingiustificata la suddivisione e la vendita in più lotti. Si propone pertanto la vendita in un unico lotto.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni pignorati del debitore, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato del 20/10/2025 e per unità immobiliari del 04/11/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata il 02/07/2025, derivano da:

- **COMPRAVENDITA del 10/01/2003**, a rogito del notaio dott. Mastrolilli Paolo di Cinisello Balsamo (MI), rep. 5404/2535, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona il 06/02/2003 al n. 835, a favore di T [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

(Allegato H – copia atto di acquisto anno 2003)

- **COMPRAVENDITA del 05/09/2002**, a rogito del notaio dott. Paolo Salvelli di Cremona (Cr), rep. 65837/13922, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona il 25/09/2002 al n. 6891.1, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

(Allegato G – copia atto di acquisto anno 2002)

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

L'immobile è gravato dalle seguenti servitù, come indicate nell'atto notarile del 2002:

- passiva per accesso carroia e pedonale nel portico in lato ovest a favore di diverse proprietà confinanti a nord;
- passiva per attingere acqua da [REDACTED]avello esistente all'esterno nord-ovest.

(Allegato G – copia atto di acquisto anno 2002)

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 02/07/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto il 10/06/2025 registro particolare 3839 Registro Generale 5401, Tribunale di Cremona, Repertorio 1907/2025 del 20/05/2025, ATTO ESECUTIVO CAUTELARE a [REDACTED] contro [REDACTED]
- **ISCRIZIONE del 11/01/2023** - Registro Particolare 17 Registro Generale 163 Pubblico ufficiale Mastrolilli Paolo, Repertorio 5405/2536 del 10/01/2003, IPOTECA RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO (Si segnale che non è riportata nella certificazione notarile).
- **ISCRIZIONE del 13/07/2009** - Registro Particolare 1190 Registro Generale 6348 Pubblico ufficiale Equitalia Sestri Spa, Repertorio 112873/121 del 22/06/2009, IPOTECA LEGALE a favore di [REDACTED]; vi è una restrizione di beni annotata il 23/01/2014 al n. 85 di formalità;

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Nessuna.

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

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

In fede

Cremona, li 09/03/2026

IL PERITO
Arch. Viviana E. Pettenazzi

Viviana Pettenazzi

