

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUCIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 194/2024 R.G.E.

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

contro

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Pescarolo ed Uniti (CR)



Cremona, Li 05/12/2025

L'esperto Stimatore: **Geom. Marigliano Luigi**

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 666



SOMMARIO

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



QUESITO

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; successivamente, nell'elaborazione della relazione 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, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;

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

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

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

i.se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

ii.se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;

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

6.a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del

frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

7.a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;

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



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

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 l'incarico conferitogli, compresi i documenti relativi a rapporti di locazione/affitto/comodato in capo alla parte esecutata, nonché a successioni ereditarie riguardanti sia la parte esecutata sia i soggetti coinvolti nei passaggi del ventennio, anche in possesso di Pubbliche Amministrazioni, ivi compresa l'Agenzia delle Entrate, e ad estrarne copia.



LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

- 1) **Copia del titolo di provenienza.**
- 2) **Tabella di calcolo MCA.**
- 3) **Annunci commerciali dei Comparabili.**
- 4) **Documentazione fotografica.**
- 5) **Estratto di mappa catastale.**
- 6) **Estratto di consultazione catastale storica per immobile.**
- 7) **Estratto di consultazione ipotecaria.**
- 8) **Planimetrie catastali delle unità immobiliari.**
- 9) **Attestato di prestazione energetica (APE).**
- 10) **Documentazione urbanistica rilasciata.**
- 11) **Certificato di residenza e stato di famiglia.**
- 12) **Verifica presenza contratti di locazione.**



SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Pescarolo ed Uniti, Via Mazzini n. 78 (alloggio) e n. 86 (box)
- 2) Dati catastali e tipologia beni: Fg. 6, particella 265 sub. 2, categ. A/2, cl. 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 140 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 139 mq., Rendita 267,01 €, via Mazzini n. 78, Piano 1-2 e Fg. 6, particella 270 sub. 1, categ. C/6, cl. U, consistenza 28 mq, superficie catastale totale 28 mq., Rendita 43,38 €, via Mazzini n. 86, Piano T.
- 3) Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale: SI
- 4) Diritto oggetto di espropriazione: Piena proprietà 1/1
- 5) Stato di Possesso, Occupato: NO - Libero
- 6) Presenza di rifiuti: NO
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: SI
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10) Regolarità Edilizia: NO
- 11) Opere abusive: SI
- 12) Censi/livelli/usi civici: NO
- 13) Spese condominiali: NO
- 14) Valore di Mercato: 54.000 € (cinquantaquattromila/00 euro)
- 15) Valore in Vendita Forzata: 42.000 € (quarantaduemila/00 euro)
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE, classe: G – EP gl, nren 398,20 kWh/m²a



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In questa sezione inserire breve descrizione sullo svolgimento delle operazioni peritali, evidenziando e anticipando particolarità che saranno esplicitate nella relazione.

Data del sopralluogo: 02/10/2025;

Data della valutazione: 04/12/2025;

In data 05-05-2025 - 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 05-05-2025 - richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in essere ricevendo risposta In data 12-05-2025;

In data 05-05-2025 - richiesta copia digitale dell'Atto di Compravendita allo studio Notarile Antonioli dott. Roberto e ricezione del medesimo il giorno stesso;

In data 05-05-2025 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Pescarolo ed Uniti per i provvedimenti edilizi;

In data 21-05-2025 – recupero della documentazione urbanistica-edilizia presso il Comune di Pescarolo ed Uniti;

In data 02-10-2025 - sopralluogo e rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto di procedura;

In data 24-10-2025 – incontro con il tecnico comunale Arch. Donini Simona per analisi della documentazione agli atti rispetto a quanto riscontrato dallo scrivente in sede di sopralluogo;

In data 28-10-2025 – incontro con il tecnico ATS Geom. Moglia Giovanni per verifica sanabilità locali aventi ridotti rapporti aeroilluminanti e definizione pratica di deroga;

In data 03-11-2025 – incontro con il tecnico comunale Arch. Donini Simona per definizione iter di sanatoria post incontro presso ATS;

In data 20-11-2025 – eseguite ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona.

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in Pescarolo ed Uniti (CR)

Fig. 6, particella 265 sub. 2, categ. A/2, cl. 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 140 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 139 mq., Rendita 267,01 €, via Mazzini n. 78, Piano 1-2.

Confini: il vuoto su rag. mapp. 500 e 258, rag. mapp. 268, il vuoto su rag. mapp. 265/parte e mapp. 266, rag. mapp. 264.

Servitù: come da atti di provenienza (dicitura riportata in Atto di Compravendita).

Accesso: dalla Via Giuseppe Mazzini n. 78 tramite scala esterna di proprietà esclusiva

Restano consolidate le reciproche servitù di posa e mantenimento di tubature e servizi tecnologici in genere, relative all'intero complesso di cui l'unità in oggetto fa parte.

Fig. 6, particella 270 sub. 1, categ. C/6, cl. U, consistenza 28 mq, superficie catastale totale 28 mq., Rendita 43,38 €, via Mazzini n. 86, Piano T.

Confini: rag. mapp. 266, rag. mapp. 273, rag. mapp. 270/parte.



Servitù: come da atti di provenienza (dicitura riportata in Atto di Compravendita).

Accesso: dalla Via Giuseppe Mazzini n. 86.

Restano consolidate le reciproche servitù di posa e mantenimento di tubature e servizi tecnologici in genere, relative all'intero complesso di cui l'unità in oggetto fa parte.

Identificazione attuale

L'identificazione catastale attuale è pari a quella sopra indicata ovvero quella risultante nell'atto di pignoramento (lo scrivente non ha presentato alcuna variazione).

STATO DI POSSESSO

Il cespite immobiliare oggetto d'esecuzione è tuttora disabitato; Allo stato dei luoghi risultano presenti solo gli arredi e diversi articoli/oggetti facenti capo all'esecutato.

DESCRIZIONE

L'oggetto della descrizione avanti specificata è costituito da **n° 2 unità immobiliari a destinazione residenziale**: trattasi nello specifico di n. 1 alloggio con annessa soffitta pertinenziale e di n. 1 autorimessa/garage, inseriti in contesto tipo corte comune, non servito da ascensore, e composto da sole unità immobiliari a destinazione residenziale ed alcune autorimesse, sviluppato su più fuori terra, con accesso dalla pubblica via Mazzini ai civici n. 78 (alloggio) e n. 86 (autorimessa).

L'immobile più avanti descritto presenta una tipologia costruttiva alquanto usuale in considerazione della destinazione specificata al capoverso precedente.

Ubicato in posizione contigua rispetto ai fabbricati circostanti, l'edificio risulta essere posizionato nell'area centrale di Pescarolo ed Uniti (CR), in una zona promiscua residenziale/commerciale ed in prossimità delle principali arterie stradali di collegamento; tale condizione geografica permette quindi ai beni immobili oggetto di perizia, di poter comodamente usufruire appieno dei servizi offerti dal territorio quali: attività commerciali, istituti di credito, edifici e servizi comunali, di culto, ecc.

La stretta vicinanza anche con strade a carattere sovra comunale come sopra specificato, facilita ogni comodo collegamento, sia con le aree centrali che periferiche, ed anche con i centri limitrofi.

Il tutto localizzato in Comune di Pescarolo ed Uniti (CR), Via Mazzini civici 78 - 86.

Realizzato con strutture portanti verticali in muratura piena, solai orizzontali interpiano in laterizio e cemento collaboranti e copertura con struttura lignea e soprastante manto in coppi, presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare posta al piano primo ha accesso dalla scala esterna di proprietà e relativa balconata ed è così suddivisa: soggiorno, camera, disimpegno, cucina, camera e bagno; Nel soffitto del locale disimpegno è posta una botola con scala retrattile per garantire l'accesso alla soprastante soffitta (piano secondo-



sottotetto) di pari metratura lorda del piano sottostante. Completa la proprietà un ampio locale ad uso autorimessa al piano terra in corpo staccato.

L'unità immobiliare presenta internamente le seguenti caratteristiche di finitura: intonaci al civile tinteggiati, pavimentazione e rivestimenti in piastrelle ceramiche per la zona giorno, la zona notte ed il bagno, serramenti interni in legno di foggia tradizionale ed esterni in legno con vetro singolo provvisti di tapparelle, l'impiantistica, obsoleta/vetusta, sia elettrica che termo-idraulica risulta sotto traccia (non presenti le certificazioni degli impianti e nemmeno le dichiarazioni di conformità e/o rispondenza). Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare è servita da caldaia tradizionale a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria (in loco non risulta presente il libretto di impianto), non risulta invece installato l'impianto di condizionamento dell'aria.

Nel complesso lo stato di manutenzione del cespite è da ritenersi di SCARSA qualità sotto l'aspetto manutentivo ed igienico-sanitario, giudizio avallato dall'epoca di costruzione ed ammodernamento del complesso edilizio (edificazione ante 01/09/1967 e pratica edilizia per riattamento in data 02/04/1979) nel quale è inserito il bene immobile oggetto di valutazione nonché dall'attuale stato d'uso del compendio in esame (il cespite versa in stato di abbandono).

Visto quanto sopra, si riscontra la necessità di eseguire interventi urgenti di tipo manutentivo per verifica e messa in sicurezza del tetto (nel locale soffitta sono presenti diversi puntelli in legno a sostegno delle travi principali anch'esse lignee, ed in linea generale, la copertura richiede celere intervento manutentivo straordinario). Lo scrivente segnala ulteriormente che la basculante dell'autorimessa è totalmente ammalorata e non garantisce adeguato accesso al bene, da verificare anche alcune pignatte in laterizio (ammalorate-rotte), elementi costituenti il soffitto del locale.

STATO MANUTENTIVO: SCARSO-CARENTE ed in condizioni di abbandono

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: edificio ante 01/09/1967, riattamento in data 1979

CONTESTO URBANO: centro abitato

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente il compendio risulta in Ambito: Tessuto Urbano Consolidato (Piano delle Regole Art. 7)

REGOLARITA' CATASTALE: SI

REGOLARITA' URBANISTICA/EDILIZIA: NO

REGOLARITA' CATASTALE

Le attuali risultanze catastali così come sopra indicate, corrispondono a quelle descritte nell'atto di pignoramento immobiliare. **Si precisa che in sede di sopralluogo è stata verificata la conformità di quanto rappresentato nelle schede planimetriche catastali, pertanto i beni, risultano ad oggi CONFORMI con lo stato dei luoghi.**

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

All'istanza presentata per PEC al Comune di Cremona (CR) in data 05/05/2025, attraverso la quale veniva richiesta la documentazione inerente la regolarità urbanistica del cespite immobiliare in perizia (Concessioni,



Autorizzazioni, ecc, e grafici di progetto), si precisa che l'ufficio tecnico in data 21/05/2025 ha fornito copia cartacea della documentazione autorizzativa rinvenuta presso gli archivi comunali. Si precisa che l'immobile risulta edificato sulla scorta dei provvedimenti edilizi sotto elencati:

Pratiche relative all'unità a destinazione alloggio part. 265 sub. 2:

- **Concessione Edilizia n. 475 del 02/04/1979 Prot. n. 310;**
- **Dichiarazione di Ultimazione Lavori datata 28/11/2005 (data di fine lavori dichiarata 01/10/1981);**
- **Certificato di Agibilità n. 60 del 25/01/2006 (Domanda in data 28/11/2005).**

Pratiche relative all'unità a destinazione autorimessa part. 270 sub. 1 (in tale pratica si evince la rappresentazione grafica dell'unità menzionata seppur non interessata da intervento edilizio):

- **Dichiarazione di Inizio Attività n. 129 presentata il 18/05/2002;**
- **Comunicazione di Ultimazione Lavori presentata il 03/03/2003.**

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

In riferimento alla documentazione autorizzativa sopra indicata si segnala quanto segue:

Il fabbricato a destinazione alloggio (particella 265 subalterno 2) con soprastante soffitta, allo stato dei luoghi, NON risulta conforme rispetto a quanto depositato agli atti (a titolo sommario si segnala il differente posizionamento e la errata e/o omessa rappresentazione di alcune aperture esterne nonché le irregolarità interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi e nella differente apertura dei vani murari di accesso ai locali – a titolo esaustivo vedasi nel prosieguo del capitolo, la corretta rappresentazione della planimetria catastale rispetto alla tavola grafica allegata al progetto depositato ovvero alla Concessione Edilizia n. 475 del 02/04/1979).

L'iter di regolarizzazione concordato e discusso con la tecnica comunale Arch. Donini Simona nonché con il tecnico ATS Geom. Moglia Giovanni (per le rispettive competenze), prevede la presentazione di pratica comunale S.C.I.A. condizionata in Sanatoria; Dovrà essere ottenuta Deroga da parte dell'ATS Valpadana per quanto concerne i requisiti previsti dal Regolamento Locale di Igiene (R.L.I.) ovvero, nello specifico, si segnala che la camera da letto comunicante con il soggiorno può ottenere la Deroga per il rapporto aero illuminante (il limite previsto è di 1/11,4) mentre la camera da letto con accesso dal disimpegno dovrà essere ridotta di dimensioni, ricavando al proprio interno, una superficie ad uso cabina armadio munita di porta al fine di rispettare i requisiti minimi per il rapporto aero illuminante. Le restanti irregolarità elencate sopra a titolo sommario, risultano sanabili, e dovranno essere puntualmente rappresentate negli elaborati grafici in allegato alla pratica comunale.

Stante quanto sopra indicato, sono previsti i seguenti costi di sanatoria:

- Sanzione da versare al Comune pari ad euro 1.032,00
- Diritti di segreteria da versare al Comune pari ad euro 80,00
- Costo stimato per la realizzazione della cabina armadio pari ad euro 2.500,00



-Spese tecniche per la redazione della pratica edilizia completa di tavole grafiche, allegati obbligatori, variazione catastale Docfa ad opere eseguite, diritti di segreteria catastali ed Oneri di Legge compresi pari ad euro 3.272,50

TOTALE SPESE = euro 6.884,50 arrotondati in euro 7.000,00

❖ Plan. Catastale part. 265 sub. 2:

Data presentazione: 03/03/1987 - Data: 05/05/2025 - n. T9861 - Richiedente: MRGLGUSD14D150Q

Stato: 6 - Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Ministero del Tesoro e delle Finanze

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Decreto Legge 11 Aprile 1976, n. 362

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PESCAROLO ED UNITA' F. C. HAPPALE N° 265**

Ditta: **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Edilizio di **[REDACTED]**

Lire
100

PIANTA-SOFFITTA

PIANTA - PIANO - PRIMO

ESTRATTO DI MAPPA

F.C. HAPPALE 265/2

SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA</p> <p>PROT. N° 21157</p>	<p>FOGLIO 6</p> <p>HAPPALE 265</p> <p>SUB. 2</p>
--	---

Compilato dall' **ARCH.**

IVAN LANPUGLIANI

Iscritto all'Albo degli **ARCH. N° 35**

della Provincia di **CREMONA**

DATA **2 MARZO 2025**

Firma: **[Signature]**

M. 10 di Scissione n. 1

Data presentazione: 03/03/1987 - Data: 05/05/2025 - n. T9861 - Richiedente: MRGLGUSD14D150Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: AX(297x420) - Formato stampa richiesta: AX(297x420)

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2025 - Comune di PESCAROLO ED UNITA' F. C. HAPPALE 265 - Subalterno 2 - VIA MAZZINI n. 29 Piano 1 - 2



Il complesso edilizio pignorato risulta dall'analisi del PGT Vigente in Ambito: Tessuto Urbano Consolidato (Piano delle Regole Art. 7)

Sull'immobile non gravano vincoli storico/artistici, non è parte di convenzioni edilizie in essere e non è oggetto di contratti incidenti sull'attitudine edificatoria potenzialmente esercitabile.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

SPESE CONDOMINIALI

Il cespite immobiliare pignorato non è parte di un condominio costituito, per tali ragioni, non risultano da pagare spese di gestione condominiale. Sull'immobile oggetto d'esecuzione **gravano i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato**, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

PRESENZA DI RIFIUTI

In sede di sopralluogo presso gli immobili pignorati, NON si è riscontrata la presenza di *rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi*, accantonati e visibili all'interno delle unità; analogamente dicasi per le coperture (tetti, tettoie, e simili).

PRESTAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente dopo aver verificato telematicamente dal Portale del CENED, se vi siano APE in corso di validità, in mancanza di Certificazione ha provveduto alla sua redazione e relativo deposito.

Per l'appartamento identificato al foglio 6, particella 265, sub. 2:

APE Registrato il 27/11/2025

Codice identificativo: 1906900003225

Valido sino al 27/11/2035

Classe Energetica: **G**

Indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gi, nren 398,20 kWh/m²a.**

VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute



VALORE DI MERCATO

Indicare il metodo di Stima *utilizzato*, conformemente a quanto contenuto nei "Criteri di Valutazione Internazionale" in particolare *se utilizzato* il "**metodo del confronto**", procedere alla descrizione dei beni presi *in considerazione* e dei dati che ne permettono la verifica; esporre i calcoli che hanno determinato il valore espresso.

Tale valore deve essere riferito al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino e dei *residui* condominiali. Deve essere inoltre indicato, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132, il valore al metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato.

In caso di Diritti di Terzi, non eseguiti, sui beni pignorati (situazione verificata in risposta al paragrafo "stato di possesso") descrivere in quali termini si è tenuto conto di tali diritti nella valutazione del Valore commerciale.

La consistenza del bene oggetto di valutazione è stata misurata al lordo delle murature esterne (SEL – Superficie esterna lorda). Le superfici sono state desunte dai dati metrici rilevati e dalla scheda planimetrica.

Part. 265 sub. 2 (abitazione e soffitta):

Sup. abitazione = 93,50 mq x 1 (indice mercantile) = 93,50 mq

Sup. balcone = 9,40 mq x 0,30 (indice mercantile) = 2,82 mq

Sup. soffitta accesso tramite botola con scala retrattile = 93,50 mq x 0,40 (indice mercantile) = 37,40 mq

Part. 270 sub. 1 (autorimessa):

Sup. autorimessa = 31,20 mq x 0,5 (indice mercantile) = 15,60 mq

TOTALE SUP. COMM. = (93,50+2,82+37,40+15,60) mq = 149,32 mq arrotondato in 149 mq

Come metodo di Valutazione si è utilizzato il Metodo del Confronto di Mercato (MCA, Market Comparison Approach), prendendo in esame annunci commerciali (asking price) di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato; La ricerca è stata estesa ai Comuni limitrofi aventi caratteristiche similari. La fonte degli annunci commerciali è il sito internet "immobiliare.it" (vedasi in allegato copia degli annunci commerciali utilizzati).

Relativamente alla procedura estimativa di tipo comparativo MCA, lo scrivente comunica di aver utilizzato, come comparabili, gli annunci di vendita definiti in gergo tecnico "asking price" stante i numerosi vantaggi derivanti da tale prassi, vedasi, a titolo di esempio, l'immediato riscontro fotografico interno ed esterno del bene nonché la descrizione puntuale afferente le finiture e la dotazione impiantistica (tali dati non sono riscontrabili in alcun atto di compravendita – a titolo di esempio un alloggio preso come comparabile, potrebbe aver subito importanti ed onerosi lavori di manutenzione ordinaria senza riscontrare alcunché menzione all'interno del rogito rinvenuto-analizzato, stante l'ordinarietà dell'intervento che per sua natura non va comunicato/autorizzato mediante procedura urbanistica/edilizia ai sensi del dpr 380-2001 e quindi non riscontrabile nel paragrafo Dichiarazioni Urbanistiche in Atto – definizione di manutenzione ordinaria: Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze). La norma UNI 11612:2015, al paragrafo 4.1 Metodo del confronto di mercato, riporta il seguente testo: "Al fine



di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o attendibili transazioni, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price)".

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

VEDASI IN ALLEGATO TABELLA DI CALCOLO MCA:

N.B.: Trattandosi di indagine effettuata su annunci commerciali al lordo del margine di trattativa commerciale si sconta una percentuale del 10% sul valore finale ai fini prudenziali (vedasi a titolo esaustivo sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia pubblicato sul sito Banca d'Italia, condotto in collaborazione con Tecnoborsa e l'Agenzia delle Entrate (OMI) ove risulta indicato lo sconto medio praticato sul prezzo richiesto – periodo di riferimento 3° trimestre 2025 pari al 7,5%).

Part. 265 sub. 2 e part. 270 sub. 1:

VM da tabella MCA: 60.000,00 €

Margine di trattativa commerciale prudenziale: 10%

Valore di Mercato (VM) = (60.000 € - 10%) € = **54.000,00 € pari ad euro/mq 362,42 (quotazione allineata al Borsino Immobiliare della Provincia di Cremona per abitazioni in stabili di 2^ fascia con valore minimo pari a 399 €/mq ed anche ai Valori minimi espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico pari a 400 €/mq).**

VALORE DI MERCATO

INTERO CESPITE – TOTALE €. 54.000,00. (euro cinquantaquattromila/00).

VALORE IN VENDITA FORZATA

per determinare il valore in vendita forzata, occorre operare riduzioni dal valore di mercato come sopra riportato tenendo conto: della mancata garanzia postuma, dei mancati redditi decorrenti dall'aggiudicazione/pagamento e fino alla disponibilità del bene, della rivalutazione/riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene, del deterioramento per scarsa manutenzione, dei costi per l'eventuale regolarizzazione urbanistica/catastale. Nel caso di immobile locato, qualora ne ricorrano le condizioni, l'esperto ne potrà stimare l'eventuale riduzione/incremento di valore oltre alla congruità o meno del canone stabilito in contratto. Tutto ciò ai sensi di quanto stabilito dall'art. 2923 comma 3 del Codice Civile.

Riepilogo costi di sanatoria:

- Sanzione da versare al Comune pari ad euro 1.032,00
- Diritti di segreteria da versare al Comune pari ad euro 80,00
- Costo stimato per la realizzazione della cabina armadio pari ad euro 2.500,00



-Spese tecniche per la redazione della pratica edilizia completa di tavole grafiche, allegati obbligatori, variazione catastale Docfa ad opere eseguite, diritti di segreteria catastali ed Oneri di Legge compresi pari ad euro 3.272,50

TOTALE SPESE = euro 6.884,50 arrotondati in euro 7.000,00 (settemila/00 euro)

VALORE DI MERCATO INTERO CESPITE = € 54.000,00 (cinquantaquattromila/00 euro).

V.M. DEDUZIONE COSTI DI SANATORIA = € (54.000 – 7.000) = € 47.000,00 (quarantasettemila/00 euro)

Si può attribuire un **giudizio di vendibilità scarso**, considerando soprattutto la poca appetibilità del bene visto lo stato di abbandono e d'uso sopra descritto.

Vista la fase attuale del mercato immobiliare in regime di recessione nonché la tipologia della vendita mediante asta giudiziaria (immobile venduto nello stato in cui si trova senza alcuna garanzia), il sottoscritto esperto ritiene si possa tuttavia considerare altrettanto congruo un valore realizzabile con ribasso del 10% circa rispetto al valore di mercato.

VALORE IN VENDITA FORZATA

pari a €. 42.000,00. (euro quarantaduemila/00).

Si suggeriscono forme di vendibilità ordinarie ovvero pubblicità sui mezzi d'informazione (quotidiani locali), via internet (immobiliare.it, casa.it) o posa di cartellonistica in loco.

QUOTE INDIVISE

Compendio immobiliare in proprietà esclusiva (prop. 1/1) all'esecutato Sig

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Compendio immobiliare in proprietà esclusiva (prop. 1/1) all'esecutato Sir

FORMAZIONE DI LOTTI

Il sottoscritto esperto stimatore ritiene maggiormente conveniente la vendita del compendio immobiliare in un unico lotto, trattandosi di singola unità ad uso residenziale con annessa autorimessa.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, del 20/11/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 11/12/2024, derivano da:

Indicare la cronistoria degli atti di provenienza dal più recente (provenienza in capo all'esecutato) al più vecchio reperito sul bene, comunque risalendo al primo atto oltre il ventennio dalla data del pignoramento:

STORIA IPOTECARIA ULTRA-VENTENNALE



Da indagini ipotecarie risultano le seguenti formalità:

Provenienza debitore:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 10418/6534 in data 13 ottobre 2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Antonioli Roberto di Cremona (CR) del 10 ottobre 2003, numero di repertorio 43605/7300, a favore di _____ nato il _____ 1, codice fiscale _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', _____

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

GLI IMMOBILI PIGNORATI RISULTANO GRAVATI DALLE SEGUENTI FORMALITÀ:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.10933/7864 in data 11 dicembre 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Cremona del 27 novembre 2024, numero di repertorio 3496, a favore di PENELOPE SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro _____ il _____, codice fiscale _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Nel quadro D si specifica che _____

IPOTECA IN RINNOVAZIONE (IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO), iscritta ai nn.7858/1054 in data 05 settembre 2023, FORMALITÀ DI RIFERIMENTO n.2231 del 13 ottobre 2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Antonioli Roberto di Cremona (CR) del 10 ottobre 2003, numero di repertorio 43606/7301 - Importo totale € 102.000,00 - Importo Capitale € 68.000,00 - , a favore di PENELOPE SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro _____

codice fiscale _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'; **DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA:** _____ nato in _____ codice fiscale _____ avente ad oggetto gli immobili di relazione.

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, iscritta ai nn.4304/626 in data 05 giugno 2017, a seguito di altro atto per Equitalia Servizi Di Riscossione Spa di ROMA (RM) del 01 giugno 2017, numero di repertorio 849/3517 - Importo totale € 45.448,38 - Importo Capitale € 22.724,19, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA sede Roma (RM), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro _____ nato il _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.8468/5400 in data 23 settembre 2011, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario Di Cremona* del 29 luglio 2011, numero di repertorio 1694, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro _____ nato in _____ dice fiscale _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

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

Nulla da segnalare.



FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 12/12/2024, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.10933/7864 in data 11 dicembre 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Cremona del 27 novembre 2024, numero di repertorio 3496.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE (IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO), iscritta ai nn.7858/1054 in data 05 settembre 2023, *FORMALITA' DI RIFERIMENTO n.2231 del 13 ottobre 2003*, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Antonioli Roberto di Cremona (CR) del 10 ottobre 2003, numero di repertorio 43606/7301.

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, iscritta ai nn.4304/626 in data 05 giugno 2017, a seguito di altro atto per Equitalia Servizi Di Riscossione Spa di ROMA (RM) del 01 giugno 2017, numero di repertorio 849/3517.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.8468/5400 in data 23 settembre 2011, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario Di Cremona* del 29 luglio 2011, numero di repertorio 1694.

N.B.: si cancellano solo la trascrizione del pignoramento (o dei pignoramenti, se ce n'è più d'uno – in particolare, in caso di procedure riunite, ricordarsi anche il pignoramento che ha dato origine a quelle), la trascrizione dei sequestri conservativi e l'iscrizione delle ipoteche.

Si cancellano anche i diritti di usufrutto, uso, abitazione, inopponibili al creditore ipotecario, in quanto ex art. 2812 c. 2 c.c. questi diritti si estinguono con la vendita del fondo e i titolari sono ammessi a far valere le loro ragioni sul ricavato con preferenza rispetto alle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione dei diritti medesimi; in seguito all'estinzione del diritto, sono equiparati ai creditori privilegiati risultanti dai pubblici registri.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

N.B.: tutto ciò che non rientra al punto precedente (pignoramenti, sequestri conservativi, ipoteche) non viene cancellato.

Nulla da segnalare.

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, li 05/12/2025

L'esperto Stimatore

Geom. Marigliano Luigi

(firmato digitalmente)

