

Procedura Esecutiva Immobiliare n°19/2025 Tribunale di Cremona

TRIBUNALE DI CREMONA

GIUDICE PER L'ESECUZIONE: G.O.P. AVV. CLAUDIA CALUBINI

C.T.U.: DOTT. ARCH. MARIO SCARAMUZZA - CREMA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n°19/2025

PROMOSSA DA

CREDITORE: "SESTANTE FINANCE S.R.L."

CONTRO

DEBITORE: :

RELAZIONE DI STIMA

RELATIVA A UNA UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE SU DUE PIANI,
E TRE UNITÀ IMMOBILIARI ACCESSORIE, CONSISTENTI
IN UN'AUTORIMESSA, UN RIPOSTIGLIO CON LEGNAIA E UN BROLO,
SITE A SESTO ED UNITI, FRAZIONE CASANOVA DEL MORBASCO,
IN VIA SOFONISBA ANGUISSOLA N°2
DI PROPRIETÀ DELLA SIGNORA



PAGINA VUOTA



Sommario:

1. Premessa	pag.	5
2. Oggetto dell'esecuzione immobiliare	pag.	5
3. Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	5
4. Quesiti posti in sede di conferimento di incarico	pag.	6
5. Risposte ai quesiti formulati	pag.	8
6. Scheda sintetica	pag.	23
7. Conclusioni	pag.	28

Allegati:

- All. 1) ESTRATTO MAPPA, VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- All. 2) ESTRATTO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE P.G.T.
- All. 3) ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE
- All. 4) PLANIMETRIE ATTUALI DA RILIEVO
- All. 5) ATTO DI PROVENIENZA
- All. 6) ESTRATTO CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CREMONA
- All. 7) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- All. 8) CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA STORICO
- All. 9) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PAGINA VUOTA



1. Premessa:

In data 21 marzo 2025 il G.O.P. Avv. Claudia Calubini, nominava il sottoscritto Arch. Mario Scaramuzza, con Studio a Crema (CR) in via G. Mazzini n°95, iscritto all'Ordine degli Architetti di Cremona al n°232 dal 1986 e all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici e Periti del Tribunale di Cremona con il n° 99, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati. Disponeva altresì la convocazione dello stesso per il giuramento di rito per via telematica, che avveniva in data 26 marzo 2025.

Contestualmente con il medesimo provvedimento, veniva fissata l'udienza di comparizione delle parti presso il Tribunale di Cremona per il giorno 10 ottobre 2025 alle ore 10,20.

2. Oggetto dell'esecuzione immobiliare:

Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo della Procedura, si rileva che il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituito da tre unità di vendita "A", "B" e "C". La prima consiste in un appartamento posto su due piani fuori terra collegati da una scala interna, un ripostiglio con superiore legnaia, entrambi situati in un altro corpo di fabbrica nello stesso cortile comune ad altre proprietà. La seconda unità è un'autorimessa situata al piano terra e collegata con il ripostiglio di cui sopra attraverso un'apertura con gradini. La terza è un brolo interposto fra l'abitazione e la Via Cremona, a nord dell'abitazione.

Agli immobili si accede dalla Via Anguissola, attraversando un androne e un cortile, comuni ad altre proprietà.

Il compendio è sito in Comune di Sesto ed Uniti, nell'agglomerato di Casanova del Morbasco, ubicato alle porte di Cremona e fa parte della Procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta presso il Tribunale di Cremona al RGE 19/2025. Gli immobili risultano, sia nel NCEU, sia nei registri immobiliari, intestati alla

Titolo di proprietà:

Gli immobili sono divenuti di proprietà della _____, in forza dell'Atto di Compravendita in data 15/10/2004, Rep. n. 18.817, Racc. n. 4.135, a rogito Notaio Dott. Daniele Manera (All. n°5).

3) Svolgimento delle operazioni peritali

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

- richiedeva la documentazione catastale per la verifica della rispondenza con la situazione rilevata, con le relative visure storiche, presso l'Agenzia del Territorio di Cremona.



- svolgeva la ricerca telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per poter prendere visione delle trascrizioni relative all'immobile pignorato. Dalla ricerca è confermato che l'ultima operazione iscritta è quella del Decreto di Pignoramento di questa procedura e non vi sono fatti nuovi (All. n°7).
- otteneva dal Notaio Daniele Manera copia dell'Atto di compravendita degli immobili oggetto del compendio da stimare.
- inoltrava domanda al Comune di Sesto ed Uniti per l'ottenimento della documentazione per la verifica urbanistico-edilizia del compendio da stimare.
- informava l'esecutata della necessità di procedere al sopralluogo presso l'immobile e in data 08/08/2025, alla presenza della [redacted] effettuava la rilevazione plani-altimetrica, con il fine di individuare una chiara e univoca lettura delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobiliari, soprattutto all'osservanza del D.P.R. 380/2001 e procedeva inoltre alla rilevazione fotografica e con drone, per valutare la qualità delle coperture.

In data 27/08/2025 otteneva copia delle ultime Autorizzazioni edilizie dal Comune di Sesto ed Uniti. In data 30/08/2025 procedeva alla variazione catastale dell'abitazione, dovendo correggere la scheda agli atti, a causa della discordanza tra quanto censito e quanto rilevato, ovvero: avvenuta eliminazione del corridoio d'ingresso e allargamento del soggiorno.

Essendo cambiata la normativa catastale, lo scrivente ha dovuto stralciare gli accessori esterni, ripostiglio e legnaia, definiti catastalmente accessori "indiretti".

Pertanto all'Agenzia del Territorio, le unità immobiliari intestate alla [redacted] i, alla data di consegna della presente relazione di stima, sono divenute, catastalmente, quattro. Questo è dovuto ad un'operazione di tecnica catastale, che non muta il giudizio di stima, ottempera al quesito 5 del GOP, di cui al successivo capitolo 4 e rispetta anche l'attuale regolamentazione catastale, qui di seguito riportata:

(Con la nota prot. n. 2231/19 del 4 Giugno 2020, l'Agenzia delle Entrate conferma tale obbligo sia in sede di denuncia di accatastamento (già enunciato nella circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016), sia nelle denunce di variazione catastale, con decorrenza dal 1° Luglio 2020. Al suo interno viene definito che le cantine, i depositi e le autorimesse presenti in complessi con una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada, o da corte esclusiva, o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a sé stanti" e pertanto dovranno avere una planimetria catastale a parte con un relativo certificato catastale, separandole dall'abitazione a cui erano abbinate).

4. Quesiti posti in sede di conferimento di incarico:

Il Giudice dispone che l'esperto

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inadeguati; 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 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, 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 verificare, nell'ordine:
 - a- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - b- 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;



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

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

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

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

riferisca immediatamente al giudice 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;

5. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

5.0 "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;

- il sottoscritto ha provveduto in primo luogo alla verifica della completezza della Certificazione notarile allegata al fascicolo personale, all'uopo svolgeva ricerca telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per poter prendere visione dell'elenco delle trascrizioni relative all'immobile pignorato. Dalla ricerca è confermato che l'ultima operazione iscritta è quella del Decreto di Pignoramento di questa procedura e non vi sono fatti nuovi (All. n°7).

- otteneva pertanto dal Notaio Daniele Manera la copia dell'Atto di Compravendita degli immobili da stimare, stipulato in data 15/10/2004, di cui al Repertorio n. 18.817 e Raccolta n. 4.135.



5.1 "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.;

- segue la Relazione di stima.

RELAZIONE DI STIMA

Contesto territoriale:

L'immobile si trova nella frazione di Casanova del Morbasco, in Comune di Sesto ed Uniti, in Provincia di Cremona e confinante con lo stesso comune di Cremona. Il comune di Sesto ed Uniti conta circa 3.200 abitanti. Casanova del Morbasco dista circa 4 km dal centro di Sesto, circa 4 km dalla periferia di Cremona e circa 6,5 km dal centro storico. Il compendio dista anche pochi minuti di strada, sia dal raccordo situato a nord con la S.P. n.415 verso Milano, Cremona, Bergamo, Brescia e Mantova sia da quello a sud con la S.P. 434 verso Cremona e Piacenza. Attraverso queste arterie Casanova del Morbasco dista circa 80 km da Milano, circa 80 km da Bergamo, circa 55 km da Brescia, circa 70 km da Mantova e Parma e circa 35 Km da Piacenza.



LOCALIZZAZIONE

Contesto urbanistico:

Nel vigente Piano di Governo del Territorio, l'immobile è situato:

- nella tavola "Tav. 4" del PIANO DELLE REGOLE POST CONTRODEDUZIONI, "Frazione di Casanova del Morbasco" - Art. 17 delle N.T.A., come segue:

ART. 17, REGOLA C

TESSUTI EDILIZI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE



CRITERIO

Aree di completamento del tessuto edilizio per cui è prevista edilizia a bassa densità.

TIPO D'INTERVENTO

Tutti.

NORME EDILIZIE

- Indice di densità fondiaria: $I_f = 1,5 \text{ mc /mq}$
- Viene computato l'involucro esterno complessivo della costruzione ad esclusione dei portici, delle logge e dei balconi, con impegno scritto di non chiusura, dei box-auto.
- RC 50%, H max 10 metri.
- Alberature obbligatorie: minimo un albero di alto fusto ogni 40 mq di spm.
- Sottotetti

a) Edifici compresi nei perimetri dei centri storici:

il recupero residenziale dei sottotetti è ammesso solo nei casi in cui l'esistente abbia già l'altezza abitabile secondo i parametri dell'art. 63 comma 8 L.R. 12\05 quindi senza soprizzo del tetto.

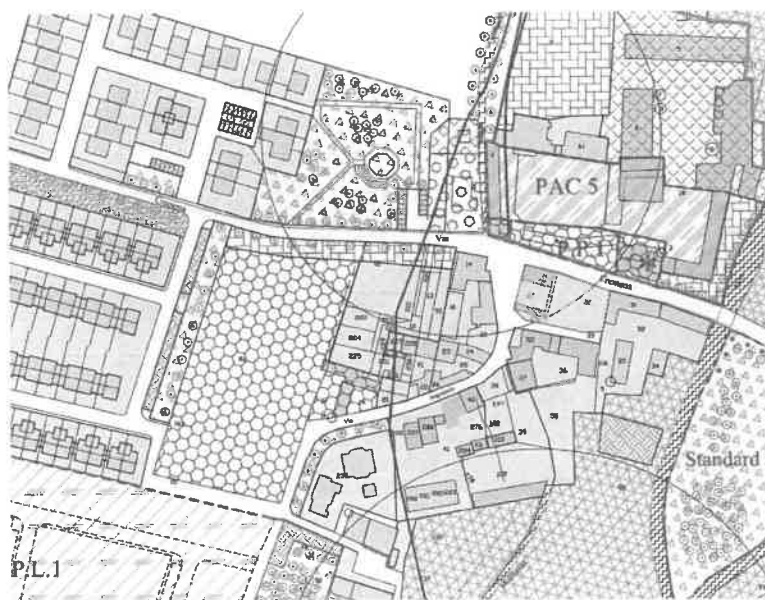
b) Edifici esterni ai perimetri dei centri storici:

si applicano le norme della LR 12\05 artt. 63, 64.

c) I sottotetti "a gelosia" cioè con muri trasversali portanti e strutturalmente non abitabili, in deroga a quanto soprascritto, non computano nel volume.







Quindi la loro trasformazione in sottotetti abitabili è ammessa con i limiti di cui sopra (interno-esterno dei centri storici) nell'ambito della discrezionalità comunale ex - art. 65 L.R. 12\05 computando il volume e quindi verificando l'indice fondiario di edificabilità.

- Parcheggi pertinenziali dentro la Sf nella misura di 1 ogni 500 mc o frazione di costruzione (sia residenziale sia ricettiva).
- Posti auto nella misura di 1,5 volte la dotazione minima prevista dalla L. 122/89.



LEGENDA

REGOLA

-  A NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
-  B IMMOBILI ASSOGGETTATI A TUTELA AI SENSI DI LEGGE
-  C TESSUTI EDILIZI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
-  D TESSUTI EDILIZI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
-  E AREE SOTTOPOSTE A SPECIALE NORMATIVA
-  F CASCINE URBANE

COMMITTENTE COMUNE di SESTO ed UNITI Provincia di Cremona Via Dante 8 23080 Sesto ed Uniti Tel. 0377 216007 Fax 0377 216030		STUDIO DI PROGETTAZIONE studio favole dott. arch. Paolo Favole 20159 Milano Via Cavestro, 6 L. 02 64803138 (P.A.) F. 02 55882337 favolep@iucad.it	
PGT			
TITOLO ELABORATO PIANO DELLE REGOLE POST CONTRODEDUZIONI			
Frazione CASANOVA DEL MORBASCO			
PROGETTISTI Dot. Arch. Paolo Favole		COLLABORATORI	
Legge regionale 11 marzo 2005 - n. 12 Legge per per il governo del territorio Variante al Piano delle Regole			
Il presente elaborato è di esclusiva proprietà ed è sotto la tutela della legge sulla proprietà intellettuale. Ne è quindi vietata, senza autorizzazione, la riproduzione o la ristampa in tutto o in parte.			
n° tavola Tav 4	numero Approvato come def. D.C.C. n. 24 del 13.08.2010	riferimento 1132	scala 1:2000
data luglio 2010	numero 1	data luglio 2010	numero 1



Caratteristiche generali del fabbricato in cui è inserito il compendio stimato:

Il compendio costituito dalle tre unità immobiliari è inserito in un contesto di chiara origine contadina. L'abitazione fa parte di un edificio in linea con altri. Provenendo dall'androne di accesso dalla Via Anguissola, è l'ultima a destra del cortile comune e prospetta verso sud. L'aspetto esteriore è modesto ma caratteristico, tipico di un'edilizia minore ordinata e pulita, sebbene sia stato oggetto di trasformazioni e ammodernamento nel corso degli anni; le aperture sono state sicuramente ampliate e i probabili antoni sono ora tapparelle, ma l'insieme è ritenuto comunque gradevole.

Il cortile comune è pavimentato con battuto di cemento e gli accessori esterni all'abitazione sono inseriti in un corpo di fabbrica originariamente destinato a stalle e fienili, trasformati nel tempo in autorimesse, ripostigli al piano terra e sottotetto, mantenendo però lo skyline tipico dell'edilizia contadina lombarda.



ABITAZIONE NEL CORTILE COMUNE



ANDRONE DI ACCESSO
E CORPO CON GLI ACCESSORI

Caratteristiche specifiche del compendio oggetto di stima

Come detto sopra il compendio è fisicamente diviso in tre diverse unità di stima immobiliare (catastalmente in quattro uu.ii):

- un'abitazione su due piani, che d'ora in poi verrà denominata unità "A", con relativi ripostiglio e legnaia, dislocati in altro corpo di fabbrica prospiciente lo stesso cortile comune.
- un'autorimessa, unità "B", anch'essa situata in prossimità dell'abitazione, comunicante con il ripostiglio di cui sopra attraverso un vano di passaggio e confinante con la legnaia, poiché situata al piano superiore del ripostiglio.



- un Brolo, situato a nord dell'abitazione, che verrà di seguito denominato unità "C".

Unità "A"

Caratteristiche specifiche di abitazione, ripostiglio e legnaia - piano terra e primo

L'accesso all'unità "A" avviene dalla Via Anguissola al civ. 2, passando dapprima da un androne comune e successivamente attraverso un cortile comune, mapp. 21.

L'ingresso è situato sul fronte della facciata principale dell'unità che si affaccia sul cortile comune. Varcata la soglia si accede al soggiorno, con superficie di circa mq 20, ben illuminato e ventilato, Un piccolo disimpegno aperto sul soggiorno collega con il vano scala. Dal disimpegno si accede anche alla cucina abitabile di circa mq. 13, che prospetta a nord, sul brolo "C".

La cucina è anche dotata di un sottoscala, utilizzabile comodamente per due metri quadrati.

Il vano scala collega con il primo piano, sul quale, ai capi del pianerottolo, si accede alle due camere e al bagno. La camera principale, con superficie di circa mq 15,50, è esposta verso sud (sul cortile comune) ed è dotata di un piccolo ripostiglio. La seconda camera, con superficie di mq 14, è esposta verso nord (brolo mapp. 415). Entrambe sono luminose e ben ventilate.

Il bagno, con superficie di circa mq 6, è ben disposto, prospetta a sud, sul cortile comune ed è ben illuminato e ventilato.

L'ampio ripostiglio, di circa mq 13.30 utili, è al piano terra di un altro corpo di fabbrica, posto in fregio alla Via Anguissola, all'androne comune e in aderenza all'autorimessa. La legnaia, di circa mq13.30 utili, è situata al piano superiore del ripostiglio ed ha accesso dall'androne comune.

Descrizione della qualità e del grado di manutenzione

Premesso che ogni ambiente del compendio, è ben tenuto e, seppure nella semplicità delle componenti, è caratteristico e richiama la tradizione, tutto è disposto in modo ordinato e funzionale, ben tinteggiato, assolutamente piacevole e dignitoso.

Si descrivono qui di seguito le caratteristiche materiche di ogni ambiente.

- Il soggiorno è intonacato e tinteggiato con tinta chiara velata a tono caldo, con una piccola parte lasciata in muratura tradizionale a vista e ben restaurata. La pavimentazione è in monocottura formato 30x30 cm, tinta calda fiammata, posata in diagonale. La stessa pavimentazione si estende su tutto il piano, anche alla cucina. La cucina è intonacata, tinteggiata e rivestita con ceramiche chiare, solo sulla parete accessoriata, formato 15x15 cm.
- La scala di salita ai piani superiori è rivestita con pedate in marmo di Botticino e alzate in monocottura.
- Il primo piano è intonacato e ben tinteggiato, nella camera principale, come pure nel bagno e nel disimpegno, il soffitto è tradizionale, con travi e travetti originari in legno, verniciati tinta simil legno e con tavole interposte intonacate. La pavimentazione è in monocottura formato 30x30



- cm con tinta calda fiammata, posata in diagonale. La stessa pavimentazione si estende su tutto il piano, tranne che in bagno. La seconda camera ha soffitto inclinato in laterocemento intonacato e finteeggiato con tinta chiara come tutte le pareti. L'altezza media, di cm 240, in base alla recente normativa è idonea all'impiego come camera mansardata.
- Il bagno è pavimentato con ceramiche smaltate di colore blu fiammato e rivestito con ceramiche chiare formato 20x25 circa. È dotato di vasca da bagno, vaso, bidet e lavabo su colonna. I sanitari, della serie Ellisse Ideal Standard, sono a loro volta dotati di rubinetterie monocomando cromate. È ben disposto e permette l'arredo con mobili e contenitori dedicati alla funzione specifica.
 - La struttura portante di tutta la parte residenziale è in muratura tradizionale. La copertura è in coppi lombardi tradizionali, ordinata e di recente realizzazione.
 - Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato; in cucina e nelle camere con inserto a vetro, mentre quella del bagno è cieca. Sono assai ben tenute e di buona fattura, tutte con coprifili a sezione modanata.
 - I serramenti esterni sono in legno di abete mordenzato noce, di buona fattura, ma non rispondenti agli attuali requisiti di isolamento.
 - Tutti gli oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc.
 - L'impianto elettrico è sottotraccia e di qualità standard, dotato di interruttore magnetotermico differenziale, frutti di serie standard, antenna e linea telefonica;
 - L'impianto di riscaldamento è tradizionale, con caldaia a gas situata all'esterno, radiatori in alluminio preverniciato e di buona fattura, ma privi di valvole termostatiche;
 - Non è dotato di predisposizione alla climatizzazione.
 - Tutti gli ambienti sono sani, luminosi e la sensazione che si prova standovi è confortevole; si nota la sola presenza di un limitato alone scuro nella camera principale, visibile in fotografia, causato da una recente infiltrazione meteorica dalla copertura, recentemente riparata.
 - Il ripostiglio indiretto al p.t. è ampio e ha struttura in muratura e soffitto in laterocemento. È pavimentato in gres fiammato, è intonacato e finteeggiato. Presenta alcune lievi tracce di umidità. È dotato di una finestra ad arco, tipica della tradizione agricola lombarda, ben fatta, con serramento metallico e vetro. Al ripostiglio si accede sia dall'autorimessa, sia direttamente dall'androne di accesso al compendio attraverso una porta in ferro smaltata. Per la specifica destinazione è ben tenuto. È dotato di impianto di illuminazione.
 - La legnaia al 1° piano ha struttura portante in muratura tradizionale, come il sottostante ripostiglio, il soffitto è in laterocemento inclinato e la copertura è di coppi lombardi tradizionali. Vi si accede



da un'ampia apertura rettangolare protetta dagli agenti atmosferici, poiché collocata sotto l'androne.

Consistenza planimetrica dell'unità "A":

La superficie commerciale, al lordo delle murature di proprietà è stata rilevata e ripartita in:

- mq 50,00 al piano terra compreso il vano scala;
- mq 50,00 al piano primo, compreso il vano scala;

La superficie planimetrica complessiva è di mq 100,00 su due piani.

- mq 17,50 di ripostiglio esterno, posto al piano terra;
- mq 17,50 di legnaia esterna posta al primo piano;

La superficie planimetrica complessiva è di mq 35,00 su due piani.

Unità "B"

Caratteristiche specifiche dell'autorimessa al piano terra

All'autorimessa, con superficie utile di circa mq 16,70, si accede sia dal cortile privato (mapp. 22), sia dal ripostiglio confinante con la Via Anguissola e dall'androne comune. È ben illuminata e ventilata per mezzo delle due finestrelle sulla parete che si affaccia sul cortile ed ha un'altezza media interna di cm 360 circa.

Descrizione della qualità e del grado di manutenzione.

- L'autorimessa è pavimentata con gres smaltato fiammato, le pareti sono intonacate con intonaco rustico fine, come tradizionalmente in uso. Il soffitto è in laterocemento inclinato e intonacato. La porta carraia è costituita da un portone basculante in ferro con azionamento manuale. Le due finestrelle in ferro e vetro, prospettanti il cortile comune, garantiscono una buona luminosità. È dotato di impianto di illuminazione.

Consistenza planimetrica dell'unità "B":

La superficie al lordo delle murature di proprietà è stata rilevata in mq 21,00;

Unità "C"

Caratteristiche specifiche dell'appezzamento di terreno

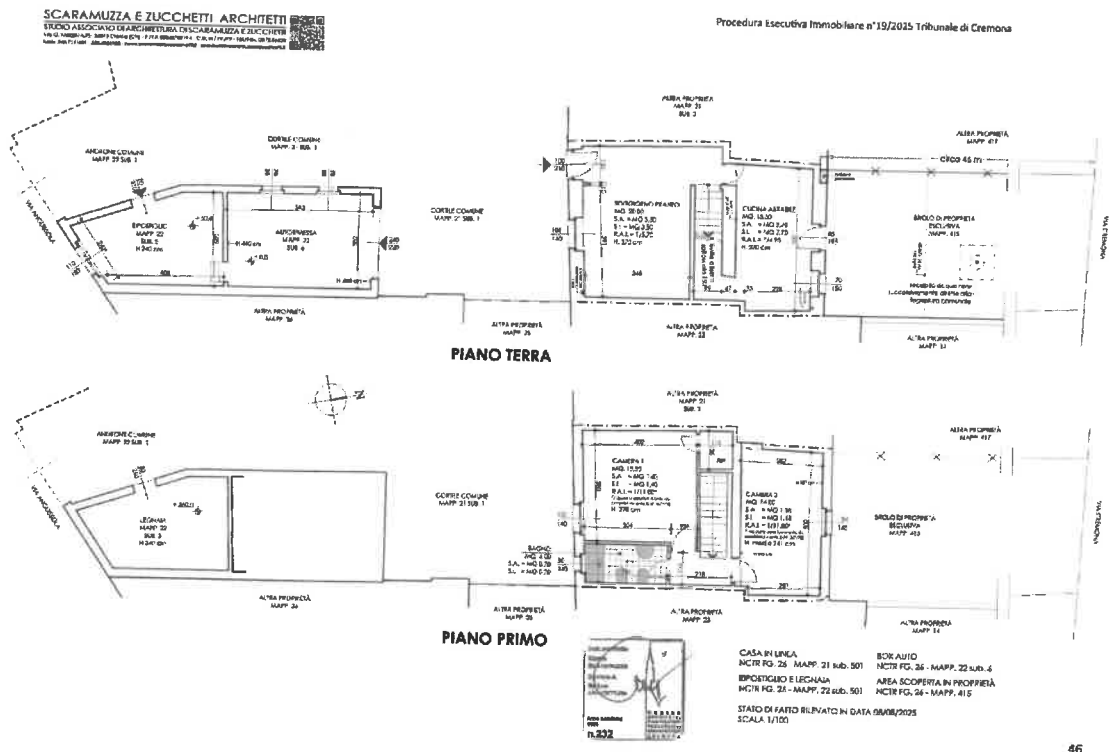
Ha una forma assai allungata e stretta. È situato a nord dell'unità "A" e vi si accede solo dall'abitazione, attraversando il soggiorno e la cucina. L'accessibilità è conseguentemente assai disagiata. Lo scrivente ritiene che un ulteriore accesso nell'estrema propaggine nord, che è confinante con la Via Cremona, potrebbe in futuro essere richiesto al Comune di Sesto.

Il lotto è censito come pioppeto, anche se attualmente è destinato a giardino piantumato accessorio all'abitazione. Vi crescono infatti essenze di vario genere, tra alberi da frutto, piante ornamentali e cespugli di fiori.



Consistenza planimetrica dell'unità "C":
La superficie catastale è pari a mq 233.

**PLANIMETRIA DEL COMPENDIO
(stato di fatto fuori scala)
(favola originale, in scala 1/100, negli allegati)**



Verifica della regolarità edilizio-urbanistica:

Dall'indagine conoscitiva delle autorizzazioni edilizie cui si è proceduto presso l'Ufficio SUE del Comune di Sesto ed Uniti, si è rilevato che non risultano agli atti autorizzazioni della parte residenziale, ma esclusivamente del blocco accessorio: autorimessa, ripostiglio, legnaia.

Per questi accessori sono state individuate due autorizzazioni successive come segue:

C.E. 71/86 in data 31/03/87 per "Interventi di riforma locali accessori annessi a fabbricato di civile abitazione" e "Autorizzazione di Variante in corso d'opera alla C.E. 71/86 in data 24/06/88 per "tamponamento parete". Le stesse sono inserite nel fascicolo "Allegati".

Dall'esame dei suddetti atti autorizzativi si riscontra la conformità esterna, ma l'assenza della porta di collegamento tra il ripostiglio e l'autorimessa, probabilmente realizzata tra le due unità in tempi successivi.

Per quanto concerne l'abitazione invece, non essendovi documentazione ufficiale, si riscontra unicamente la leggera insufficienza dei rapporti aeroilluminanti delle due camere situate al primo piano. Si nota che tuttavia esse sono entrambe ben illuminate, sane e ben areggiate. Questa



lieve differenza del rapporto, essendo l'edificio preesistente all'entrata in vigore del D.M. 5/7/1975, è ritenuto adeguato, come espresso nello stesso Decreto. Ai fini dell'ottenimento dei rapporti aeroilluminanti pieni, anche se non indispensabili, lo scrivente ritiene che sia sufficiente la trasformazione delle due relative finestre in "porte-finestre".

Si è riscontrata invece la difformità catastale, poiché dopo in 1988 (anno di presentazione della planimetria), è stato eliminato il tavolato che divideva l'ingresso dal soggiorno. Per questo motivo in data 03/09/2025 è stata presentata all'Agenzia del Territorio una nuova planimetria di Variazione, che rappresenta la situazione in atto e ha regolarizzato la posizione catastale.

Criteria di misurazione

La determinazione della superficie commerciale è basata sul Codice delle Valutazioni Immobiliari ed è comprensiva dello spessore dei muri perimetrali esterni delle unità "A" e "B", calcolati interi verso affaccio esterno e per metà spessore se trattasi di murature a confine con altre proprietà. Le superfici così misurate sono state poi moltiplicate per i rispettivi "coefficienti mercantili di differenziazione" legati alla funzione esercitata all'interno dell'insieme. Mentre l'unità "C" è stata valutata considerandola area accessoria all'abitazione.

Valore attuale degli immobili:

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

Eseguite le predette verifiche in ordine al contesto urbanistico dell'immobile, alla sua salubrità, delle dotazioni tecnologiche e del sistema costruttivo, della fruibilità specifica, si prende atto che il mercato immobiliare è particolarmente orientato sugli edifici "ecosostenibili", ovvero a notevole risparmio energetico, mentre per quelli realizzati con sistemi tradizionali, e questo edificio rientra tra questi ultimi, risulta meno premiante.

Tuttavia, nonostante quanto sopra affermato, questi edifici risultano più accessibili economicamente e possono essere successivamente resi performanti dal punto di vista termico. L'Attestato di prestazione energetica era mancante, pertanto è stato redatto nel corso di questa stima.

In merito al valore mercantile, sono state comparate anche le quotazioni di mercato unitarie relative ad alcuni rogiti notarili tra i quali uno, stipulato nell'agosto 2024, è paragonabile come tipologia e qualità degli edifici, anche se il compendio qui stimato si ritiene offra migliori caratteristiche intrinseche. Utili a questo fine, anche le informazioni ottenute sulle quotazioni effettuate da esperti mediatori locali, nonché, per pura verifica, le quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale - Territorio del 2° semestre 2024, i cui dati sono riassunti nelle tabelle di seguito riportate e del Borsino immobiliare "quotazioni immobiliari". Entrambe sono relative agli Immobili residenziali di cui all'unità "A" e delle autorimesse di cui all'unità "B", nel Comune di Sesto ed Uniti.



DAL SITO "AGENZIA DELLE ENTRATE"

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CREMONA
 Comune: SESTO ED UNITI
 Fascia/zona: Suburbana/CASANOVA DEL MORBASCO
 Codice di zona: E1
 Tipologie prevalenti: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	850	L	2,2	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,8	2,8	L

DAL SITO "BORSINO IMMOBILIARE" - ABITAZIONI

Quotazioni Immobiliari di Zona

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA €/mq / m²		QUOTAZIONI AFFITTO €/mq / m² / mese	
<small>La fascia di prezzo è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici nella stessa zona.</small>			
Abitazioni in stabili 1ª Fascia <small>Di qualità superiore, con standard di cura</small>	Quotazione Minima 892	Quotazione Media 910	Quotazione Massima 1.129
Abitazioni in stabili Fascia Media <small>Di qualità medio-alta, standard di cura</small>	Quotazione Minima 541	Quotazione Media 709	Quotazione Massima 878
Abitazioni in stabili 2ª Fascia <small>Di qualità inferiore, con standard di cura</small>	Quotazione Minima 448	Quotazione Media 541	Quotazione Massima 634
Ville e Villini	Quotazione Minima 657	Quotazione Media 827	Quotazione Massima 997

DAL SITO "BORSINO IMMOBILIARE" AUTORIMESSE

Quotazioni Immobiliari di Zona

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA €/mq / m²		QUOTAZIONI AFFITTO €/mq / m² / mese	
Box & Autorimesse	Quotazione Minima 425	Quotazione Media 559	Quotazione Massima 694
Posti Auto Coperti	Quotazione Minima 280	Quotazione Media 347	Quotazione Massima 414
Posti Auto Scoperti	Quotazione Minima 185	Quotazione Media 224	Quotazione Massima 262

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo particolare della collocazione semi centrale, ma piacevole, nel contesto urbanistico di Casanova del Morbasco, nel quale è inserito il compendio estimativo, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura, della vetustà e dell'indice di prestazione energetica, assunte le opportune informazioni da atti di vendita relativi ad edifici analoghi, situati nello stesso comune e costruiti nello stesso periodo, alienati tra gli anni 2023 e 2025, si ritiene di poter addivenire alle seguenti determinazioni di calcolo, ritenendo congrui i valori mercantili pari ad €750,00/mq per la parte residenziale unità "A", poiché ben curata e piacevole ed



€650,00/mq per l'autorimessa unità "B" categoria assai richiesta per l'aumento delle grandinate sempre più frequenti negli ultimi anni.

Questi valori unitari sono rientranti tra i valori medi riportati nella tabella dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare di cui sopra e che di seguito vengono trascritti:

Abitazioni in buono stato di conservazione: da €/mq 541,00 ad €/mq 878,00

Autorimesse in stato di conservazione normale: da €/mq 425,00 ad €/mq 694,00

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

UNITÀ "A" RESIDENZIALE E PERTINENZE:

Destinazione	Superfici reali in mq. (comprehensive dei muri pertinenziali)	Coefficiente differenz. ne	Supp. commerciali
Abitazione piano terra e primo	100.00	1.00	100.00
Ripostiglio esterno	17.50	0.50	8.75
Legnaia	17.50	0.33	5.75
Totale		mq	114,50

Superficie commerciale residenziale ragguagliata: mq 114,50

Valore di mercato unitario abitazione: €/mq 750,00

Valore di mercato di abitazione accessori a corpo € 85.875,00

UNITÀ "B" AUTORIMESSA:

Destinazione	Superficie commerciale in mq. (comprehensive di quota parte dei muri pertinenziali)	Coefficiente di differenz. ne	Superficie commerciale
Autorimessa accessibile dal cortile	21.00	1.00	21.00

Superficie commerciale dell'autorimessa: mq 21,00

Valore di mercato unitario: €/mq 650,00

Valore di mercato dell'autorimessa a corpo € 13.650,00



UNITÀ "C" BROLO:

Destinazione	Superficie commerciale in mq. (comprehensive di quota parte dei muri perlinenziali)	Coefficiente di differenz. ne	Superficie commerciale
Area scoperta poco accessibile	233.00	0.12	28.00

Superficie commerciale ragguagliata del brolo:	mq	28,00
<u>Valore di mercato unitario della residenza:</u>	<u>€/mq</u>	<u>750,00</u>
Valore di mercato del magazzino a corpo	€	21.000,00

Il valore dell'unità "A", da considerare a corpo, è di € 85.875,00.

Il valore dell'unità "B", da considerare a corpo, è di € 13.650,00.

Il valore dell'unità "C", da considerare a corpo, è di € 21.000,00.

Tuttavia il valore dell'abitazione deve essere corretto, decurtando il costo della regolarizzazione edilizia del ripostiglio-autorimessa, in base al DPR 380/2001 e successiva L. 105/2024, stimato in €3.000,00, compresa oblazione, spese tecniche e accessori di legge, in più, prudenzialmente, il costo della rimozione delle eventuali masserizie rimaste dopo lo sgombero, stimato in € 1.500,00, queste ultime cumulative per abitazione e ripostigli ed autorimessa, compresi gli oneri di legge.

Pertanto il valore di stima dell'unità "A", effettuate le dovute decurtazioni, è pari ad **€81.375,00** (ottantunmilatrecentosettantacinque) (85.875,00-3.000,00-1.500,00).

Anche il valore dell'autorimessa deve essere corretto, decurtando prudenzialmente, il costo della rimozione delle eventuali masserizie rimaste dopo lo sgombero, stimato in € 1.000,00 compresi oneri di legge. Pertanto il valore di stima dell'unità "B", effettuate le dovute decurtazioni, corrisponde a **€12.650,00** (dodicimilaseicentocinquanta)(13.650,00 - 1.000,00).

Il valore del brolo non subisce riduzioni, poiché viene ritenuto appetibile per un qualsivoglia acquirente e si ritiene incrementi l'appetibilità dello stesso compendio. Pertanto il valore di stima dell'unità "C", corrisponde ad **€ 21.000,00** (ventunomila).

Il valore di stima complessivo del compendio, venduto nell'intero e costituito da abitazione, relativi accessori, autorimessa e brolo, è pari ad **€ 115.025,00, arrotondabili ad € 115.000,00 (centoquindicimila).**

5.2 "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.):"



Il compendio è di proprietà esclusiva della Signora [redacted] e su di esso non gravano altri diritti, se non quelli dovuti al pignoramento.

5.3 "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:

a- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

b- 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;

La quota di proprietà è di 1000/1000 dell'esecutata.

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

Non trattandosi di coniugi, il bene è stato valutato nella sua interezza.

5.5 "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;"

I beni del compendio estimativo, sebbene valutate singolarmente per praticità descrittiva e di calcolo, vengono ritenute non convenientemente separabili.

Lo scrivente ritiene infatti che ogni accessorio o pertinenza qui compresi, siano strettamente necessari per un efficiente utilizzo dell'abitazione stessa, anche in considerazione del fatto che le tre unità, alienate globalmente, contribuiscono a favorirne interesse e appetibilità.

5.6 "a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;

Viene allegata copia dell'"APE" (All. n°8) – prot. 1909500003825, in data 03/09/2025.

Indice di Prestazione Energetica: EP gl. nren: 375.18 kWh/m² anno, **Classe Energetica: G.**

5.7 "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;"

Identificazione catastale:

L'immobile oggetto di stima e le relative pertinenze, risultano censiti al NCEU del Comune di Sesto ed Uniti, come da Visure catastali (All. n°2 con nuova scheda abitazione, nuova scheda ripostiglio e legnaia) e scheda originaria dell'autorimessa, come segue:

- **Unità "A"**

- Abitazione: foglio 26, mapp. 21, sub. 501 - categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5, superficie totale: 97 m², R.C. Euro 139,19. Via SOFONISBA ANGIUSSOLA n. 2 Piano T – 1.



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

All'uopo si correda la presente relazione dei seguenti allegati:

- All. 1) ESTRATTO MAPPA, VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- All. 2) ESTRATTO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE P.G.T.
- All. 3) ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE
- All. 4) PLANIMETRIE ATTUALI DA RILIEVO
- All. 5) ATTO DI PROVENIENZA
- All. 6) ESTRATTO CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CREMONA
- All. 7) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- All. 8) CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA STORICO
- All. 9) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

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

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

riferisca 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 aderiscono tutti gli altri creditori;

Non sono state necessarie sospensioni.

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

Non sono stati necessari rinvii.

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

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

SEGUE LA "SCHEDE SINTETICA"



6. SCHEDA SINTETICA

Ubicazione

Il compendio immobiliare è sito in Via Sofonisba Anguissola al civ. 2, all'interno del perimetro abitato della frazione di Casanova del Morbasco, in Provincia di Cremona.

Descrizione dei beni:

Caratteristiche generali del fabbricato in cui è inserito il compendio stimato:

Il compendio costituito dalle tre unità immobiliari è inserito in un contesto di chiara origine contadina. L'abitazione fa parte di un edificio in linea con altri; provenendo dall'androne di accesso dalla Via Anguissola, è l'ultima a destra del cortile comune e prospetta verso sud. L'aspetto esteriore è modesto ma tipico di un'edilizia minore ordinata e pulita, sebbene sia stato oggetto di trasformazioni e ammodernamento nel corso degli anni. Le aperture originarie sono state evidentemente ampliate e i probabili antoni sono stati sostituiti con tapparelle. Tuttavia l'insieme è comunque gradevole. Il cortile comune è pavimentato in battuto di cemento e gli accessori esterni all'abitazione sono inseriti in un corpo di fabbrica originariamente destinato a stalle e fienili, trasformati nel tempo in autorimesse e ripostigli, mantenendo però lo skyline e l'immagine tipica dell'edilizia contadina lombarda.

Caratteristiche specifiche del compendio oggetto di stima

Le tre unità di vendita sono così suddivise per esigenze di organicità della trattazione, ma la valutazione prevede un solo blocco di vendita, poiché la parte residenziale "A" necessita di disporre dell'autorimessa "B", in base alla L.122/89 e dell'appetibile area verde "C" e il ripostiglio esterno è ritenuto un accessorio importante per la funzionalità della stessa abitazione.

Unità "A"

Caratteristiche specifiche dell'appartamento - piano terra e primo

L'accesso all'unità "A" avviene dalla Via Anguissola al civ. 2, passando dapprima da un androne comune e successivamente attraverso un cortile comune, mapp. 21.

L'ingresso è situato sul fronte della facciata principale dell'unità, che si affaccia sul cortile comune. Varcata la soglia si accede al soggiorno, con superficie di circa mq 20, ben illuminato e ventilato. Un piccolo disimpegno aperto sul soggiorno da inizio al vano scala. Dal disimpegno si accede alla cucina abitabile di circa mq. 13, che prospetta a nord, sul brolo "C".

La cucina è dotata di un sottoscala, utilizzabile agevolmente per due metri quadrati.



Il vano scala collega con il primo piano, sul quale, ai capi del pianerottolo, si accede alle due camere e al bagno. La camera principale, con superficie di circa mq 15,50, è esposta verso sud (sul cortile comune) ed è dotata di un piccolo ripostiglio. La seconda camera, con superficie di mq 14, è esposta verso nord (brolo mapp. 415). Entrambe sono luminose e ben ventilate. Il bagno, con superficie di circa mq 6, è ben disposto, prospetta a sud, sul cortile comune ed è ben illuminato e ventilato.

L'ampio ripostiglio esterno, di circa mq 13.30 utili, è situato al piano terra di un altro corpo di fabbrica. È posto in fregio alla Via Anguissola e all'androne comune e anche in aderenza all'autorimessa. La legnaia, di circa mq 13.30 utili, è situata al piano superiore del ripostiglio e ha accesso dall'androne comune.

Descrizione della qualità e del grado di manutenzione

Premesso che ogni ambiente del compendio, è ben tenuto e, seppure nella semplicità delle componenti, è caratteristico e richiama la tradizione, tutto è disposto in modo ordinato e funzionale, ben tinteggiato, assolutamente piacevole e dignitoso.

Si descrivono qui di seguito le caratteristiche materiche di ogni ambiente.

- Il soggiorno è intonacato e tinteggiato con tinta chiara velata. La pavimentazione è in monocottura formato 30x30 cm, tinta calda fiammata, posata in diagonale. La stessa pavimentazione si estende su tutto il piano, anche alla cucina. La cucina è tinteggiata e rivestita con ceramiche formato 15x15 cm, sulla parete accessoriata.
- La scala di salita ai piani superiori è rivestita con pedate in marmo di Botticino e alzate in monocottura.
- Il primo piano è ben tinteggiato nella camera principale, come pure nel bagno e nel disimpegno, il soffitto è costituito da travi e travetti originari in legno, verniciati tinta simil legno e con tavelle interposte intonacate. La pavimentazione è in monocottura formato 30x30 cm posata in diagonale. La seconda camera ha soffitto inclinato in laterocemento tinteggiato con tinta chiara come tutte le pareti. L'altezza media, di cm 240, è idonea all'impiego come camera mansardata.
- Il bagno è pavimentato con ceramiche smaltate di colore blu fiammato e rivestimento chiaro formato 20x25 circa. È dotato di vasca da bagno, vaso, bidet e lavabo su colonna. I sanitari, della serie Ellisse Ideal Standard, sono a loro volta dotati di rubinetterie monocomando cromate. È ben disposto e permette l'arredo con mobili e contenitori dedicati alla funzione specifica.
- La struttura portante di tutta la parte residenziale è in muratura tradizionale. La copertura è in coppi lombardi tradizionali, ordinata e di recente realizzazione.



- Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato; di cucina e camere con inserto a vetro, mentre quella del bagno è cieca. Sono assai ben tenute e di buona fattura, tutte con coprifili a sezione modanata.
- I serramenti esterni sono in legno di abete mordenzato noce, di buona fattura, ma non rispondenti agli attuali requisiti di isolamento.
- Tutti gli oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc.
- L'impianto elettrico è sottotraccia e di qualità standard, dotato di interruttore magnetotermico differenziale, frutti di serie standard, antenna, linea telefonica;
- L'impianto di riscaldamento è tradizionale, con caldaia a gas situata all'esterno, radiatori in alluminio preverniciato e di buona fattura, ma privi di valvole termostatiche;
- Non è dotato di predisposizione alla climatizzazione.
- Tutti gli ambienti sono sani, luminosi e la sensazione che si prova standovi è confortevole; si nota la sola presenza di un limitato alone scuro nella camera principale, causato da una infiltrazione meteorica dalla copertura, recentemente riparata.
- Il ripostiglio esterno, ha struttura in muratura e soffitto in laterocemento. È pavimentato in gres fiammato, è intonacato e tinteggiato. Presenta alcune lievi tracce di umidità. È dotata di una finestra ad arco, tipica della tradizione agricola lombarda e ben fatta, con serramento metallico e vetro. Al ripostiglio si accede sia dall'autorimessa, sia direttamente dall'androne di accesso al compendio attraverso una porta in ferro smaltata. Per la specifica destinazione è ben tenuto. È dotato di impianto di illuminazione.
- La legnaia al 1° piano ha struttura portante in muratura tradizionale, come il sottostante. Il soffitto è in laterocemento inclinato e la copertura è di coppi lombardi tradizionali. Vi si accede da un'ampia apertura rettangolare protetta dagli agenti atmosferici, poiché collocata sotto l'androne.

Consistenza commerciale dell'unità "A":

La superficie al lordo delle murature è stata rilevata e ripartita in:

- mq 50,00 al piano terra compreso il vano scala;
- mq 50,00 al piano primo, compreso il vano scala;

La superficie planimetrica complessiva è di mq 100,00 su due piani.

- mq 17,50 di ripostiglio esterno, posto al piano terra;
- mq 17,50 di ripostiglio esterno posta al primo piano;

La superficie planimetrica complessiva è di mq 35,00 su due piani.

Unità "B"

Caratteristiche specifiche dell'autorimessa al piano terra



All'autorimessa, con superficie utile di circa mq 16.70, si accede sia dal cortile privato (mapp. 21 sub. 1), sia dal ripostiglio confinante con la Via Anguissola e dall'androne comune. È ben illuminata e ventilata attraverso due finestrelle sulla parete verso il cortile ed ha un'altezza media interna di cm 360 circa.

Descrizione della qualità e del grado di manutenzione.

- L'autorimessa è pavimentata con gres smaltato fiammato, le pareti sono intonacate con intonaco rustico fine. Il soffitto è in laterocemento inclinato e intonacato. La porta carraia è costituita da un portone basculante in ferro con azionamento manuale. Le due finestrelle in ferro e vetro, prospettanti il cortile comune, garantiscono una buona luminosità. È dotato di impianto di illuminazione.

Consistenza commerciale dell'unità "B":

- La superficie al lordo delle murature di pertinenza è stata rilevata in mq 21,00;

Unità "C"

Caratteristiche specifiche dell'appezzamento di terreno

Ha una forma assai allungata e stretta. È situato a nord dell'unità "A" e vi si accede solo dall'abitazione stessa, attraverso il soggiorno e la cucina. L'accessibilità è conseguentemente assai disagiata. Un ulteriore accesso nell'estrema propaggine nord, che è confinante con la Via Cremona, potrebbe essere richiesto al Comune di Sesto.

Il lotto è censito come pioppeto, anche se attualmente è destinato a giardino piantumato accessorio all'abitazione. Vi crescono infatti essenze di vario genere, tra alberi da frutto, piante ornamentali e cespugli di fiori.

Consistenza planimetrica dell'unità "C":

La superficie catastale è pari a mq 233.

Proprietà e situazione locativa:

Il compendio risulta regolarmente intestate alla _____, nata a Cremona (CR), il 03/10/1972 – c.f. _____ :on Proprietà di 1/1.

Identificazione catastale:

L'immobile oggetto di stima e le relative pertinenze, risultano censiti al NCEU del Comune di Sesto ed Uniti, come da Visure catastali (All. n°2) con nuova scheda abitazione, nuova scheda ripostiglio e legnaia e scheda originaria dell'autorimessa, come segue:

- Unità "A"

- Abitazione: foglio 26, mapp. 21, sub. 501 - categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5, superficie totale: 97 m², R.C. Euro 139,19. Via SOFONISBA ANGUISSOLA n. 2 Piano T – 1.



- Ripostiglio e Legnaia: foglio 26, mapp. 22 sub. 501 - categoria C/2, classe 1, consistenza 27 m², superficie catastale Totale: 36 m², R.C. Euro 30,68. Via SOFONISBA ANGUISSOLA n. 2 Piano T - 1.

- **Unità "B"**

- Autorimessa: foglio 26, mapp. 22 sub. 6 - categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m², superficie catastale 23 m², R.C. Euro 31,40. Via SOFONISBA ANGUISSOLA n. 2 Piano T.

- **Unità "C"**

- Terreno foglio 26, mapp. 415 - PIOPPETO classe 1, superficie 233 m², R.D. Euro 1,81, R.A. Euro 0,60. Tutte le UU.II. risultano regolarmente intestate alla Signora _____, nata a Cremona (CR), il 03/10/1972 - c.f. _____ N - con Proprietà 1/1.

Confini in senso orario:

L'unità "A", residenziale, confina nel suo complesso, in senso orario, come segue:

Appartamento ai piani terra e primo:

- a nord: mapp. 415, di proprietà;
- a est: mapp. 23;
- a sud: cortile comune, mapp. 21, sub.1;
- ad ovest: mapp. 21, sub. 3.

Ripostigli ai piani terra e primo:

- a nord: mapp. 22 sub. 6, di proprietà;
- a est: mapp. 26;
- a sud: Via Anguissola;
- ad ovest: androne comune.

L'unità "B", autorimessa, confina nel suo complesso, in senso orario, come segue:

- a nord: cortile comune, mapp. 21, sub.1;
- a est: mapp. 26;
- a sud: mapp. 22, sub. 5, di proprietà;
- ad ovest: mapp. 21, sub. 1, cortile comune.

L'unità "C", terreno, confina nel suo complesso, in senso orario, come segue:

- a nord: Via Cremona;
- a est: dapprima mapp. 14, indi il mapp. 23;
- a sud: mapp. 21, sub. 3 di proprietà;
- ad ovest: mapp. 417.

Locazione:

Gli immobili non sono locati.

Irregolarità edilizie:

Il compendio oggetto di stima, in riferimento al D.L. 380/2001 e alla più recente L. 105/2024, presenta una piccola difformità interna, consistente nella presenza di un passaggio di collegamento con gradini tra il ripostiglio esterno al piano terra e l'autorimessa, assai funzionale, ma non previsto nella documentazione agli atti. Questa piccola difformità è regolarizzabile con una SCIA in sanatoria con relativi costi espressi qui di seguito.



La situazione catastale è stata regolarizzata e aggiornata in data 2 settembre 2025.

Oneri:

Il costo della regolarizzazione edilizia della parte accessoria, in base al DPR 380/2001 e successiva L. 105/2024, è stimato in € 3.000,00, compresa oblazione, spese tecniche e accessori di legge, in più, prudenzialmente, si prevede il costo della rimozione delle eventuali masserie rimaste dopo lo sgombero, tra le quali, alla data attuale si escludono materiali pericolosi o inquinanti. Questo onere è stimato complessivamente in € 2.500,00 compresi gli oneri di legge, cumulativi tra abitazione, ripostogli, e autorimessa. Questi costi sono già stati decurtati dal valore di stima finale del compendio.

A.P.E.:

Viene allegata "APE" (All. n°8) – prot. 1909500003825, in data 03/09/2025. Indice di Prestazione Energetica: EP gl. nren: 375.18 kWh/m² anno, **Classe Energetica: G**

Valutazione:

LOTTO UNICO, costituito dalle unità di stima "A", "B" e "C", per un valore stimato di € 115.000,00 (centoquindicimila)

Conclusioni:

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto Architetto Mario Scaramuzza, con la redazione della presente Relazione di Stima e dei relativi allegati, ritiene di aver dato risposta a quanto richiesto. Ringraziando per la fiducia accordata, resta a disposizione della Sig.ra Giudice, per ogni eventuale chiarimento.

Crema, 6 settembre 2025.

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

