

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 113/2025 R.G.E.

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

contro

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in SAN BASSANO (CR)



Sommario

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



QUESITO

RIPORTARE IL QUESITO RICEVUTO CON IL DECRETO DI NOMINA, quello che segue è un esempio.

dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente:

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:

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.;

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.);

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

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

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

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

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;

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

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;

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;

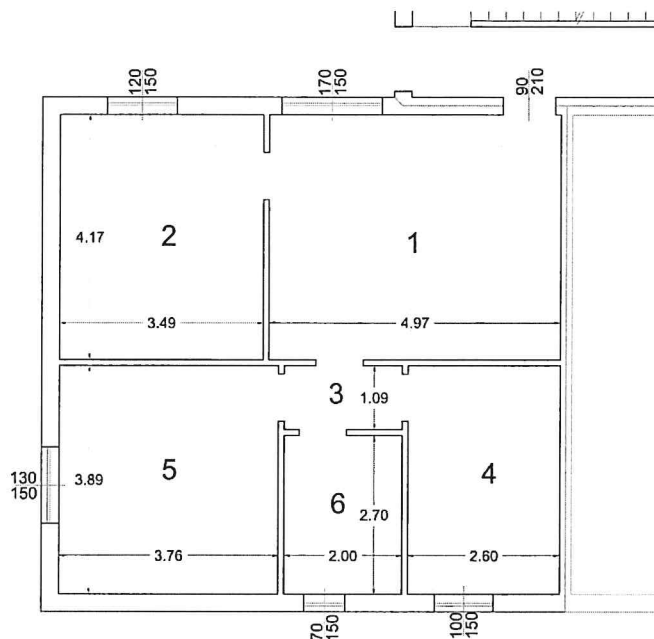
provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 d.a. cpc;



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.



LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	Documentazione fotografica	14
2	Visure	19
3	Ispezioni Ipotecarie	4
4	Atto Provenienza	26
5	Tavole Grafiche	2
6	Documentazione Comune	17
7	APE	5
8	Attestato Agenzia Entrate	1
9	Valutazione Immobile	7
	Tot. Pag. allegate	95
	Tot. Foto	31

SCHEDA SINTETICA

- Ubicazione dei beni: SAN BASSANO (CR), Via Campo n. 48
- Dati catastali e tipologia beni:



- a. Foglio 13, Particella 91, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Totale 77 m², Superficie Totale escluse aree scoperte 77 m², Rendita 284,05 €;
 - b. Foglio 13, Particella 91, Subalterno 10, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 3 m², Superficie Totale 5 m², Rendita 4,03 €;
 - c. Foglio 13, Particella 91, Subalterno 16, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 22 m², Superficie Totale 22 m², rendita 51,13 €.
- 3) I dati catastali risultano conformi
 - 4) Diritto oggetto di espropriazione: Proprietà
 - 5) Stato di Possesso: LIBERO
 - 6) Presenza di rifiuti: NO
 - 7) Diritti di Terzi: NO
 - 8) Regolarità Catastale: NO
 - 9) Regolarità Urbanistica: NO
 - 10) Regolarità Edilizia: NO
 - 11) Opere abusive: SI
 - 12) Censi/livelli/usi civici: NO
 - 13) Spese condominiali: NO
 - 14) Valore di Mercato: 44'000.00 €
 - 15) Valore in Vendita Forzata: 38'000.00€
 - 16) Quote indivise: SI
 - 17) APE, classe: C

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; 04/02/2026

Data della valutazione; 05/05/2026

In data 09/10/2025 - 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 11/05/2026 - richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in essere ricevendo risposta in data 20/05/2026.

In data 09/10/2025 - richiesta presso l'Archivio Notarile di Lodi e presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare delle copie degli atti di provenienza degli immobili;

In data 04/02/2026 - sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura;

In data 20/11/2025 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di SAN BASSANO per i provvedimenti edilizi;



RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in SAN BASSANO (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Foglio 13, Particella 91, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Totale 77 m², Superficie Totale escluse aree scoperte 77 m², Rendita 284,05 €.

CONFINI: Nord: Giardino Comune;
Est: Giardino Comune e Parti Comuni;
Sud: Altra proprietà;
Ovest: Giardino Comune.

CRONISTORIA CATASTALE:

- COSTITUZIONE del 16/10/1992 in atti dal 16/10/1992 (n. 10631.1/1992);
- CLASSAMENTO del 16/10/1992 in atti dal 05/07/1999 (n. 10631.1/1992);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2015 Pratica n. CR0054966 in atti dal 21/10/2015
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPOMONASTICA D'UFFICIO (n. 15088.1/2015);
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2025 Pratica n. CR0050544 in atti dal 28/05/2025
VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 50544.1/2025).

Foglio 13, Particella 91, Subalterno 10, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 3 m², Superficie Totale 5 m², Rendita 4,03 €.

CONFINI: Nord: Altra proprietà;
Est: Terrapieno;
Sud: Altra proprietà;
Ovest: Parti Comuni.

CRONISTORIA CATASTALE:

- COSTITUZIONE del 16/10/1992 in atti dal 16/10/1992 (n. 10631.1/1992);
- CLASSAMENTO del 16/10/1992 in atti dal 05/07/1999 (n. 10631.1/1992);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2015 Pratica n. CR0054973 in atti dal 21/10/2015
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPOMONASTICA D'UFFICIO (n. 15095.1/2015);
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015;



- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2025 Pratica n. CR0050556 in atti dal 28/05/2025
VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 50556.1/2025).

Foglio 13, Particella 91, Subalterno 16, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 22 m², Superficie Totale 22 m², Rendita 51.13 €.

CONFINI: Nord: Altra proprietà;
Est: Parti Comuni e Altra Proprietà;
Sud: Altra proprietà;
Ovest: Terrapieno.

CRONISTORIA CATASTALE:

- COSTITUZIONE del 16/10/1992 in atti dal 16/10/1992 (n. 10631.1/1992);
- CLASSAMENTO del 16/10/1992 in atti dal 05/07/1999 (n. 10631.1/1992);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2015 Pratica n. CR0054979 in atti dal 21/10/2015
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15101.1/2015);
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2025 Pratica n. CR0050568 in atti dal 28/05/2025
VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 50568.1/2025).

STATO DI POSSESSO

Gli Immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 134/2025 sono in Piena proprietà di
L'Unità Immobiliare risulta LIBERA.

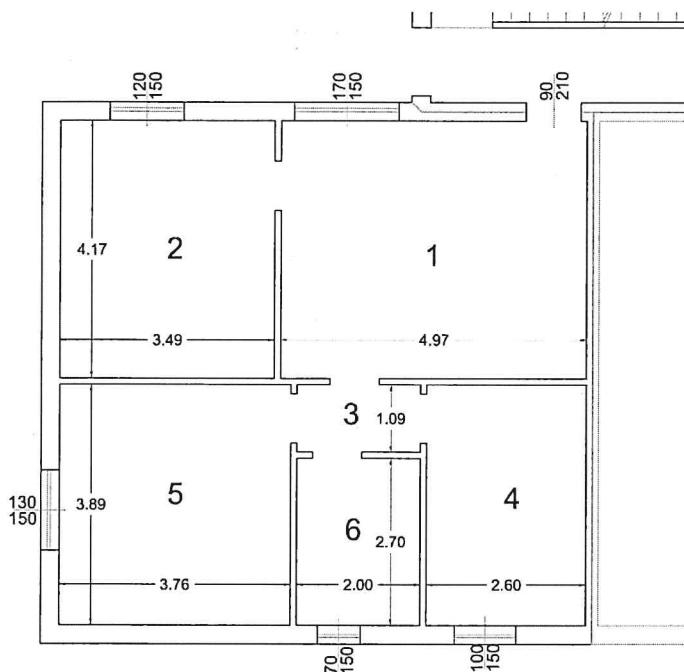
DESCRIZIONE

Le unità immobiliari dell'Esecuzione Immobiliare n° 134/2025 sono ubicate nel Comune di San Bassano in via Campo n. 48.

L'unità abitativa è appartamento al piano terra con accesso dalla via campo al n. 48 in attraversamento di giardino comune. Risulta così composta: ingresso da vano scala comune direttamente nel soggiorno da cui si accede alla cucina ed al disimpegno. Dal disimpegno si ha accesso alle 2 camere ed al bagno.

La cantina ed il box sono situati al piano interrato e sono accessibili tramite vano scala od accesso carraio comune.





Finiture Interne Abitazione:

- Intonaco al civile e tinteggiatura per interni a pareti e soffitti;
- Pavimenti in monocottura in tutte le stanze;
- Rivestimento bagni in ceramica;
- Rivestimento cucina con striscia di piastrelle in ceramica;
- Porte interne in legno tamburato cieche;
- Serramenti in legno con vetrocamera e, antoni in legno al piano terra, eccetto antoni fronte accesso in alluminio;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Scaldacqua sanitaria elettrico posto in cucina;
- Stufa a pellet posizionata in soggiorno.

Finiture Cantina:

- Intonaco al civile e tinteggiatura;
- Porta in lamiera verniciata;
- Serramento in alluminio con vetro opaco;
- Impianto elettrico esterno;
- Pavimentazione in cemento.

Finiture Box:

- Pareti intonacate con tinteggiatura;
- Pavimentazione in cemento;
- Serramento in alluminio con vetro opaco;
- Basculante in lamiera verniciata;
- Impianto elettrico esterno.



Finiture interne Parti Comuni:

- Tinteggiatura per esterni e pavimentazione in cemento al piano interrato;
- Pavimenti in monocottura con zoccolino stesso materiale;
- Intonaco e tinteggiatura per interni;
- Scale in granito con corrimano in ferro;
- Impianto elettrico sottotraccia.

Finiture Esterne parti Comuni;

- Tinteggiatura per esterni;
- Canali in preverniciato;
- Marciapiedi rivestiti in laste di graniglia di cemento;
- Rampa di accesso rivestita in lastre di cemento.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: Struttura in Muratura Portante

CONTESTO URBANO: Zona Residenziale

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente, Ambito Residenziale Estensivo Art. 78

REGOLARITA' CATASTALE: NO

REGOLARITA' URBANISTICA: NO

REGOLARITA' EDILIZIA: NO

REGOLARITA' CATASTALE

La situazione catastale riportata negli atti, per quanto riguarda la Mappa Catastale, è regolare.

Allo stato attuale la planimetria catastale esistente **NON È CONFORME** alla situazione rilevata in luogo dell'unità pignorata.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Le pratiche che sono state trovate presso il Comune sono le presenti:

- 1- Concessione edilizia con contributo 18/1992, Concessione Edilizia n° 1131.

Non sono state trovate altre pratiche presso il Comune per quanto riguarda gli Immobili

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova **NON È' PROVVISATA** di certificato di abitabilità, ma solo di un parere preventivo, ed **È' PROVVISATA** delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).

Non risultano per l'immobile altre pratiche e/o pratiche di condono edilizio.



OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Dalla disanima della documentazione reperita si sono riscontrati degli abusi.

Gli abusi Sanabili sono:

- L'errato posizionamento del bagno;

Risultano sanabili ai sensi dell'art. 37 comma 4, capo II del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Essendo l'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, sanzione pecuniaria, non superiore a € 5164,00 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio e/o calcolato secondo le disposizioni di legge (art. 37 comma 4, capo II del D.P.R. 06/06/2001 n. 380).

Nel caso in esame è presumibile ipotizzare:

COSTI SANATORIA ABUSI	
SANZIONE AMMINISTRATIVA PRATICA IMMOBILE	€ 516,00
DIRITTI DI SEGRETERIA COMUNE DI SAN BASSANO	€ 100,00
COSTI TECNICI PER PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA E VARIAZIONE CATASTALE	€ 1.000,00
COSTI TECNICI PER ONERI AGGIUNTIVI PRATICA EDILIZIA (IVA E CASSA GEOMETRI)	€ 281,00
DIRITTI CATASTALI	€ 50,00
TOTALE	€ 1.947,00
UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE	

In totale, per la Sanatoria degli abusi dell'Immobile sono necessari 1947.00 €, i quali verranno detratti dal valore dell'immobile.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Sul bene in oggetto non si riscontrano gravami di sorta derivanti da censi, livelli ed usi civici.

Sulla questione dei Censi, il fabbricato risulta libero e non vincolato a nessuna categoria, ma in piena proprietà dell'esecutato.

Di conseguenza non risultano elencabili eventuali livelli di sorta da corrispondere per l'utilizzo del fondo, stante la proprietà esclusiva dello stesso in capo agli esegutati.

Analizzando la natura degli Usi Civici:

Per diritti civici (o usi civici in senso lato) si intendono tutti quei diritti caratterizzati da aspetti privatistici e pubblicistici che vengono a fondersi. Primo tra tutti gli elementi pubblicistici è proprio quello della spettanza del diritto ad una specifica collettività (i c.d. cives) di un determinato Comune, alla quale spetta l'esercizio del diritto, non uti singuli, bensì uti cives. Le terre gravate da diritti civici in senso lato sono definite, all'art. 3, comma 1, L. n. 116 del 2017, "beni collettivi".

I diritti d'uso civico in senso stretto (o usi civici in senso proprio) sono particolari diritti reali di godimento su cosa altrui, spettanti alla collettività su terre private, oppure anche su terre demaniali o del patrimonio indisponibile. Da un punto di vista funzionale, l'uso civico garantisce alla popolazione cui esso appartiene di svolgere talune attività su un dato fondo (es. attività di pascolo, caccia, pesca, estrazione mineraria, semina, raccolta di legna, funghi o altre risorse naturali), al fine di trarne utilità. Tali diritti, dunque, possono gravare tanto su terre private (anche dette allodiali) che su terre pubbliche, come affermato a più riprese dalla Suprema Corte e dalla Consulta – da ultimo con Cass. Civ., Sez. Uni., n. 12570 del 2023 e con Corte Cost. n. 119 del 2023.

Le terre gravate da diritto d'uso civico in senso stretto sono indicate all'art. 3, comma 1, lettera d), L. n. 168 del 2017: "terre di proprietà di soggetti pubblici o privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati".



Risulta che il bene oggetto di stima e più complessivamente il territorio del Comune di Crema siano esclusi e/o abbiano "Istruttoria chiusa senza demanio civico", così come riportato nell'elencazione pubblicata dalla Regione Lombardia.

Nella provincia di Cremona insistono solo un comune con nessuna pratica preesistente (Montodine) in cui non risultano avviate o intraprese indagini sul demanio civico o l'uso civico e poi altri due comuni (Stagno Lombardo e Volongo) che alla data del Novembre 1997 si trovano con istruttoria aperta.

Tutti gli altri comuni della Provincia hanno istruttoria chiusa senza demanio civico.

In conclusione il bene è di esclusiva proprietà dei debitori pignorati.

SPESE CONDOMINIALI

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 134/2025 non fa parte di un Condominio, quindi non sono presenti spese condominiali.

PRESENZA DI RIFIUTI

Non sono presenti rifiuti.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Immobile al Fg. 13, particella 91, sub. 3

APE Registrato il 15/05/2026

Codice identificativo: 1908800001616

Valido sino al 15/05/2036

Classe Energetica: **C**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren**
105.07 kWh/m²a.

VALORE

Per l'unità si è ricercato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di LODI (competente per territorio) la presenza di beni comparabili per tipologia e per caratteristiche agli immobili ricavando dalla ricerca la presenza di unità immobiliari comparabili come tipologia catastale e tipologica, ricavando da tale ricerca i dati necessari alla comparazione del valore con il metodo del MARKET COMPARISON APPROACH (MCA).

Dalla ricerca sono stati trovati due immobili comparabili ed oggetto di Atti di Compravendita e più precisamente:

Per la tipologia Residenziale normale economico

-) il comparabile n. 1 con atto in data 13/03/2020 e trascritto a Lodi il 17/03/2020;



-) Il comparabile n. 2 con atto in data 28/01/2026 e trascritto a Lodi il 27/02/2026.

I due atti trattano la vendita di unità immobiliari ricomprese nella stessa zona in cui si trova il bene oggetto di stima.

Con i dati rilevati si è provveduto alla redazione di calcolo di confronto mediante la scheda di valutazione (allegata) per ricavare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto e stabilire al contempo il suo valore al metro quadrato di superficie commerciale ricavato mediante l'applicazione degli indici mercantili più diffusi sul mercato immobiliare.

VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto C.T.U., alla luce di quanto sopra descritto;

Valutata l'ubicazione dell'Immobile nel comune di SAN BASSANO, a breve distanza da tutti i servizi quali banche, negozi e pubblici esercizi e tutti i servizi necessari;

La presenza di area a parcheggio comunale nella zona dove si trova l'edificio;

La zona di ubicazione è ben servita di parcheggi pubblici;

Confrontato gli immobili in oggetto con immobili comparabili per tipologia e caratteristica generale, immobili recentemente compravenduti sul territorio del comune di SAN BASSANO e di cui si è reperito i titoli di trasferimento trascritti;

Considerando l'attuale condizione del mercato immobiliare, detratti i costi per gli abusi presenti stimati in 1'947,00 € (MILLENOVECENTOQUARANTASETTE/00), i quali verranno detratti dal valore dell'immobile;

Valuta l'immobile pignorato, quale più probabile valore di mercato, in **€ 44.000,00 (euro QUARANTAQUATTROMILA/00)**, per un valore al mq di superficie commerciale di **€ 481,00 (euro QUATTROCENTOOTTANTUNO/00)**.

VALORE IN VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di mercato sopra determinato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nell'esecuzione immobiliare;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità del bene/immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;



- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Possibilità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- La mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

Considerate le condizioni sopra esposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato assoggettato ad un ribasso medio del 10% (*).

(*) Secondo le risultanze dell'analisi di mercato la percentuale di ribasso può variare nel Range compreso tra il 10% ed il 20%.

Quanto sopra esposto, si propone quale **prezzo base d'asta** del cespite

Descrizione	Valore Stima	Riduzione	Totale
Residenziale	42'000,00 €	10%	37'800,00 €
		VALORE BASE D'ASTA	38'000,00 €

QUOTE INDIVISE

Gli Immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 134/2025 sono in Piena proprietà di

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Gli Immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 134/2025 sono in Piena proprietà di

FORMAZIONE DI LOTTI

Premesso che:

-) Dalla disanima della pratica in oggetto e verificata l'estensione dei beni oggetto di esecuzione;
-) La consistenza dei beni e la loro disposizione logistica;
-) I diritti ed i pesi insistenti sui beni;
-) Le utenze allacciate non risultano separate;
-) La condizione del mercato immobiliare e la stagnazione dello stesso mercato su cui possono essere proposti in vendita i beni in oggetto;
-) La destinazione di utilizzo dei beni in oggetto;
-) L'impossibilità di ricavare più lotti da ogni singola unità immobiliare a causa della disposizione logistica dei locali e la loro connessione unica;

Quanto sopra premesso, rilevato e considerato, è possibile concludere che i beni **NON POSSONO** essere frazionati e venduti per lotti, ma mantenuti nel loro insieme unico, in quanto l'Unità commerciale non risulta indipendente rispetto all'Unità Abitativa.



PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari del 03/03/2026 derivano da:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del _____ – Registro Particolare _____ Registro Generale _____
Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE repertorio _____ del _____ ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA, Immobili siti in SAN BASSANO (CR), SOGGETTO ACQUIRENTE;
 2. ISCRIZIONE CONTRO del _____ – Registro Particolare _____ Registro Generale _____, Pubblico
ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio _____ del _____ IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in SAN BASSANO
(CR), SOGGETTO DEBITORE;
 3. TRASCRIZIONE CONTRO DEL _____ – Registro Particolare _____ Registro Generale _____
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio _____ del _____, ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, immobili siti in SAN
BASSANO (CR).
-
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del (_____) – Registro Particolare _____ Registro Generale _____
Pubblico ufficiale ANTONIOLI ROBERTO repertorio _____ del _____, ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA, Immobili siti in SAN BASSANO (CR), SOGGETTO ACQUIRENTE;
 2. TRASCRIZIONE CONTRO del (_____) – Registro Particolare _____ Registro Generale _____
Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE repertorio _____ del _____, ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA, Immobili siti in SAN BASSANO (CR), SOGGETTO VENDITORE.

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

Non sono presenti vincoli sull'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 134/2025.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

1. ISCRIZIONE CONTRO del _____ – Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico
ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio _____ del _____, IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in SAN BASSANO
(CR), SOGGETTO DEBITORE;
2. TRASCRIZIONE CONTRO DEL _____ – Registro Particolare _____ Registro Generale _____
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio _____ del _____ ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, immobili siti in SAN
BASSANO (CR).



FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Non sono presenti formalità che non verranno cancellate.

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

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

Dovera, lì 18/05/2026

