

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 88/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. Corini Nunzia

contro



RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Volongo (CR)



Cremona, Lì 11/12/2025

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

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 666



SOMMARIO

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



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; 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, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- 2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- 3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:*

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

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

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

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

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



alla regolarizzazione;

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

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

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

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

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

riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

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

contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

AUTORIZZA

l'esperto ad accedere ad ogni documento necessario ad assolvere all'incarico, compresi i documenti relativi a rapporti di locazione in capo alla parte esecutata e successioni riguardanti sia la parte esecutata sia i soggetti coinvolti nei passaggi del ventennio, anche in possesso di Pubbliche Amministrazioni, nessuna esclusa, 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: Volongo, Viale Mazzini Umberto I n. 9 (abitazione) e n. 11 (magazzino e box)
- 2) Dati catastali e tipologia beni: Fg. 3, particella 72 sub. 1, categ. A/4, cl. 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 137 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 137 mq., Rendita 152,35 €, viale Umberto I n. 7, Piano T-1-2 + Fg. 3, particella 73 sub. 502, categ. C/6, cl. 3, consistenza 15 mq, superficie catastale 19 mq., Rendita 33,31 €, viale Umberto I, Piano T + Fg. 3, particella 73 sub. 505, categ. C/2, cl. 3, consistenza 17 mq, superficie catastale 22 mq., Rendita 21,95 €, viale Umberto I, Piano T-1.
- 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 in regime di separazione dei beni
- 5) Stato di Possesso, Occupato: SI – Contratto di Locazione dal 15/02/2024 al 14/02/2028 (lo scrivente precisa che il contratto di locazione ha per oggetto la sola abitazione, non le pertinenze quali il box e il locale deposito/magazzino)
- 6) Presenza di rifiuti: NO
- 7) Diritti di Terzi: SI – Contratto di Locazione per il solo fabbricato ad uso abitativo
- 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: 49.500 € (quarantanovemilacinquecento/00 euro)
- 15) Valore in Vendita Forzata: 36.000 € (trentaseimila/00 euro)
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE, classe: G – EP gl, nren 512,99 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: 17/11/2025;

Data della valutazione: 11/12/2025;

In data 02-09-2025 - 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 04-09-2025 - richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in essere ricevendo risposta in data 17-10-2025;

In data 04-09-2025 - richiesta copia digitale dell'Atto di Compravendita presso l'Archivio Notarile e ricezione del medesimo il giorno 09-09-2025;

In data 04-09-2025 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Volongo per i provvedimenti edilizi;

In data 26-09-2025 – recupero della documentazione urbanistica-edilizia presso il Comune di Volongo ed Uniti;

In data 17-11-2025 - sopralluogo e rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto di procedura;

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

In data 05-12-2025 – incontro con il tecnico comunale Geom. Chiesa Andrea per analisi della documentazione agli atti rispetto a quanto riscontrato dallo scrivente in sede di sopralluogo e definizione iter di Sanatoria.

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in Volongo (CR)

Fg. 3, particella 72 sub. 1, categ. A/4, cl. 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 137 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 137 mq., Rendita 152,35 €, viale Umberto I n. 7, Piano T-1-2.

Fg. 3, particella 73 sub. 502, categ. C/6, cl. 3, consistenza 15 mq, superficie catastale 19 mq., Rendita 33,31 €, viale Umberto I, Piano T.

Nota: Detto immobile, in virtù di FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 7285.1/2007 del 30/10/2007, deriva dalla soppressione delle unità foglio 3 particella 73 sub. 1 e foglio 3 particella 671 graffata particella 72 sub. 2 e particella 73 sub. 2.

Fg. 3, particella 73 sub. 505, categ. C/2, cl. 3, consistenza 17 mq, superficie catastale 22 mq., Rendita 21,95 €, viale Umberto I, Piano T-1.

Nota: Detto immobile, in virtù di DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI n. 1691.1/2008 del 12/03/2008, deriva dalla soppressione dell'unità foglio 3 particella 91 graffata particella 70 sub. 504 e



particella 73 sub. 503 originata, giusta FARZIONAMENTO e FUSIONE n. 7459.1/2007 del 08/11/2007, dalla soppressione dell'unità foglio 3 particella 91 graffata 70 sub. 503 e dell'unità foglio 3 particella 71 graffata particella 72 sub. 501 e particella 73 sub. 501 (già foglio 3 particella 73 sub. 1 e foglio 3 particella 671 graffata particella 72 sub. 2 e particella 73 sub. 2 giusta variazione n. 7285.1/2007 del 30/10/2007).

Confini in corpo dei beni al piano terreno e al piano primo:

A nord ragioni con la corte mapp. 70, l'androne di ingresso carraio e rag. mapp. 72/parte, ad est il Viale Umberto I, a sud ragioni mapp. 70, ad ovest ragioni mapp 73/504.

Confini dei beni al piano secondo:

A nord spazio sulla corte mapp. 70 e per salto sporgente rag. mapp. 72/parte, ad est il Viale Umberto I, a sud spazio su ragioni mapp. 70, ad ovest prima la copertura della legnaia oggetto di vendita poi per salto rientrante spazio sul cortile di ragioni mapp. 70.

Accesso:

All'abitazione si accede direttamente dal Viale Umberto I n. 9 per ingresso pedonale esclusivo; All'autorimessa e alla Legnaia si accede dal Viale Umberto I n. 11 attraverso l'androne di ingresso ed il cortile mapp. 70 di altra proprietà fruendo di servitù attiva.

Servitù:

Attiva di passaggio pedonale e carraio attraverso il portone di ingresso, l'androne di ingresso e la porzione di cortile mapp. 70 strettamente necessaria per accedere all'autorimessa mapp. 73/502 e all'unità mapp. 73/505 mediante il percorso più breve possibile.

Le porzioni di immobile asservite (androne e cortile) potranno essere utilizzate solo per il semplice passaggio con assoluto divieto di sosta.

Permangono tutte le servitù di veduta sulla residua proprietà di altre ragioni (mapp. 70).

I dati inerenti ai confini, l'accesso e le servitù, sono stati desunti dall'Atto di Compravendita a rogito Notaio Ponti Umberto del 28 marzo 2008 rep. 45793 racc. 21110 (l'esecutato Sig. ██████████ acquista il compendio in esame dal Sig. ██████████)

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 abitato dal Conduttore Sig.ra ██████████ ██████████. Lo scrivente segnala l'esistenza del contratto di locazione in cedolare secca per quanto attiene l'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 3 particella 72 subalterno 1, stipulato e registrato in data 14/02/2024, con durata prevista dal giorno 15/02/2024 al giorno 14/02/2028 (quattro anni), corrispettivo annuo pari ad euro 3.000,00 (250,00 euro/mensili da pagare entro il 20 di ogni mese). Le pertinenze identificate al foglio 3 particella 73 subalterno



502 (autorimessa) e al foglio 3 particella 73 subalterno 505 (magazzino/locale deposito), sono utilizzate dal medesimo conduttore, Sig.ra [REDACTED] senza titolo.

DESCRIZIONE

L'oggetto della descrizione avanti specificata è costituito da **n° 3 unità immobiliari a destinazione residenziale**: trattasi nello specifico di n. 1 alloggio su tre livelli fuori terra con annessa soffitta, di n. 1 locale magazzino/deposito disposto su due livelli fuori terra e di n. 1 autorimessa singola disposta su unico livello fuori terra, inseriti in contesto a tipologia corte comune non servito da ascensore e composto da sole unità immobiliari a destinazione residenziale ed alcune autorimesse e/o magazzini, sviluppato su più livelli fuori terra, con accesso dal pubblico Viale Umberto I al civico n. 9 (accesso privato diretto dalla pubblica via all'alloggio di proprietà) e al civico n. 11 (servitù di passaggio attraverso l'androne ed il cortile per accedere al magazzino/deposito ed alla 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 Volongo (CR), in una zona promiscua residenziale/rurale 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 Volongo (CR), Viale Umberto I civici 9 - 11.

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 verso il pubblico Viale Umberto I, mentre le facciate verso la corte interna risultano solamente intonacate (ad esclusione dei locali accessori che risultano con muratura faccia a vista).

L'unità immobiliare ad uso abitativo con accesso privato al piano terreno è così suddivisa: soggiorno, cucina, bagno, vano scala, ballatoio e due camere al piano primo oltre a ballatoio e tre locali soffitta al piano secondo (ultimo piano – sottotetto); Lo scrivente menziona ulteriormente la presenza di piccolo servizio igienico abusivo con accesso sul lato sinistro del pianerottolo scala al piano primo (tale locale non è sanabile, per tali ragioni andrà rimosso nonché tamponato il vano porta di accesso al medesimo). Completa la proprietà una autorimessa singola su unico livello ed un locale deposito su due livelli, che non è stato possibile visionare integralmente in quanto la scala di collegamento al piano primo, soprastante l'autorimessa, risulta rimossa e/o demolita.



L'unità immobiliare ad uso abitativo 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, 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, 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 avvallato dall'epoca di costruzione del complesso edilizio e del compendio in esame (edificazione ante 01/09/1967 e riattamento solai nel corso dell'anno 2009) nonché dall'attuale stato d'uso.

Visto quanto sopra, si riscontra la necessità di eseguire interventi urgenti di tipo manutentivo per verifica e manutenzione di porzione della copertura a tetto (nel locale soffitta è presente evidente infiltrazione nella prima stanza sul lato sinistro).

STATO MANUTENTIVO: SCARSO-CARENTE

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: edificio ante 01/09/1967, riattamento solai in data 2009 (inizio lavori 10/03/2009 - fine lavori 12/11/2009)

CONTESTO URBANO: centro abitato

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente il compendio risulta in Ambito: B1 Ambito Residenziale di Vecchio Impianto (Norme Tecniche di Attuazione Art. 17)

REGOLARITA' CATASTALE: NO

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 NON è stata verificata la conformità di quanto rappresentato nelle schede planimetriche catastali, pertanto il compendio, risulta ad oggi NON CONFORME con lo stato dei luoghi. Lo scrivente non ha provveduto alla regolarizzazione catastale (variazione Docfa) in quanto è necessario presentare istanza di Sanatoria (S.C.I.A.) per riscontrate irregolarità interne e prospettiche e la necessità di eseguire opere di ripristino (chiusura porta ballatoio piano primo verso piccolo servizio igienico abusivo da rimuovere – ampliamento non autorizzato e non sanabile) ed adeguamento igienico-sanitario (va realizzato idoneo disimpegno all'interno di porzione del locale cucina in quanto ai fini igienico-sanitari è necessaria la presenza di disimpegno munito di porta per accedere al bagno).**

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

All'istanza presentata per PEC al Comune di Volongo (CR) in data 04/09/2025, 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 26/09/2025 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. 72 sub. 1:

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 22/12/2008 Prot. n. 5786;**
- **Comunicazione di Inizio Lavori del 09/03/2009 Prot. n. 1192;**
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 31/07/2009 Prot. n. 3861 (Variante alla D.I.A. del 22/12/2008);**
- **Certificato finale di conformità – Fine Lavori del 20/11/2009 Prot. n. 5819 (data di fine lavori dichiarata 12/11/2009);**

Per quanto concerne i locali accessori destinati ad autorimessa (part. 73/502) ed a magazzino/locale deposito (part. 73/505) non sono presenti agli atti titoli edilizi comunali.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

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

Il fabbricato su più livelli fuori terra a destinazione abitativa (particella 72 subalterno 1) con soprastante soffitta, allo stato dei luoghi, NON risulta conforme rispetto a quanto depositato agli atti (a titolo sommario si segnalano irregolarità interne consistenti nella errata rappresentazione dei muri di spina ai piani, la presenza in loco di bussola di ingresso non rappresentata graficamente, il tamponamento della finestratura vano scala a piano terreno, l'errata rappresentazione della scala interna di collegamento ai piani e del bagno rispetto alla tavola grafica allegata all'ultimo progetto depositato ovvero alla D.I.A. del 31/07/2009 prot. n. 3861). Si segnala oltremodo la mancanza di scala di collegamento interna (rimossa e/o demolita) all'unità ad uso deposito identificata alla particella 73 subalterno 505.

L'iter di regolarizzazione concordato e discusso con il tecnico comunale Geom. Chiesa Andrea, prevede la presentazione di pratica comunale S.C.I.A. in Sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate nonché l'esecuzione di opere di ripristino (ripristino stato dei luoghi per quanto concerne il tamponamento finestra vano scala al piano secondo nonché il ripristino consistente nella rimozione del bagno abusivo al piano primo realizzato verso il locale deposito di proprietà) e di adeguamento igienico-sanitario (realizzazione disimpegno all'interno di porzione del locale cucina facente da regolare antibagno). 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:

Riepilogo costi di sanatoria:

-Sanzione da versare al Comune pari ad euro 516,00

-Costo stimato per la realizzazione del disimpegno/antibagno al piano terra (ai fini del regolamento locale di igiene non è consentito l'accesso diretto tra il locale cucina ed il bagno) pari ad euro 1.500,00

-Costo stimato per la rimozione del parziale tamponamento della finestra posta su vano scala a piano secondo (piano soffitta) nonché rimozione inferriata ed intonacatura del tamponamento finestra



(tamponamento interno dovuto alla rampa scala – rimane lesena esterna) vano scala a piano terra pari ad euro 450,00

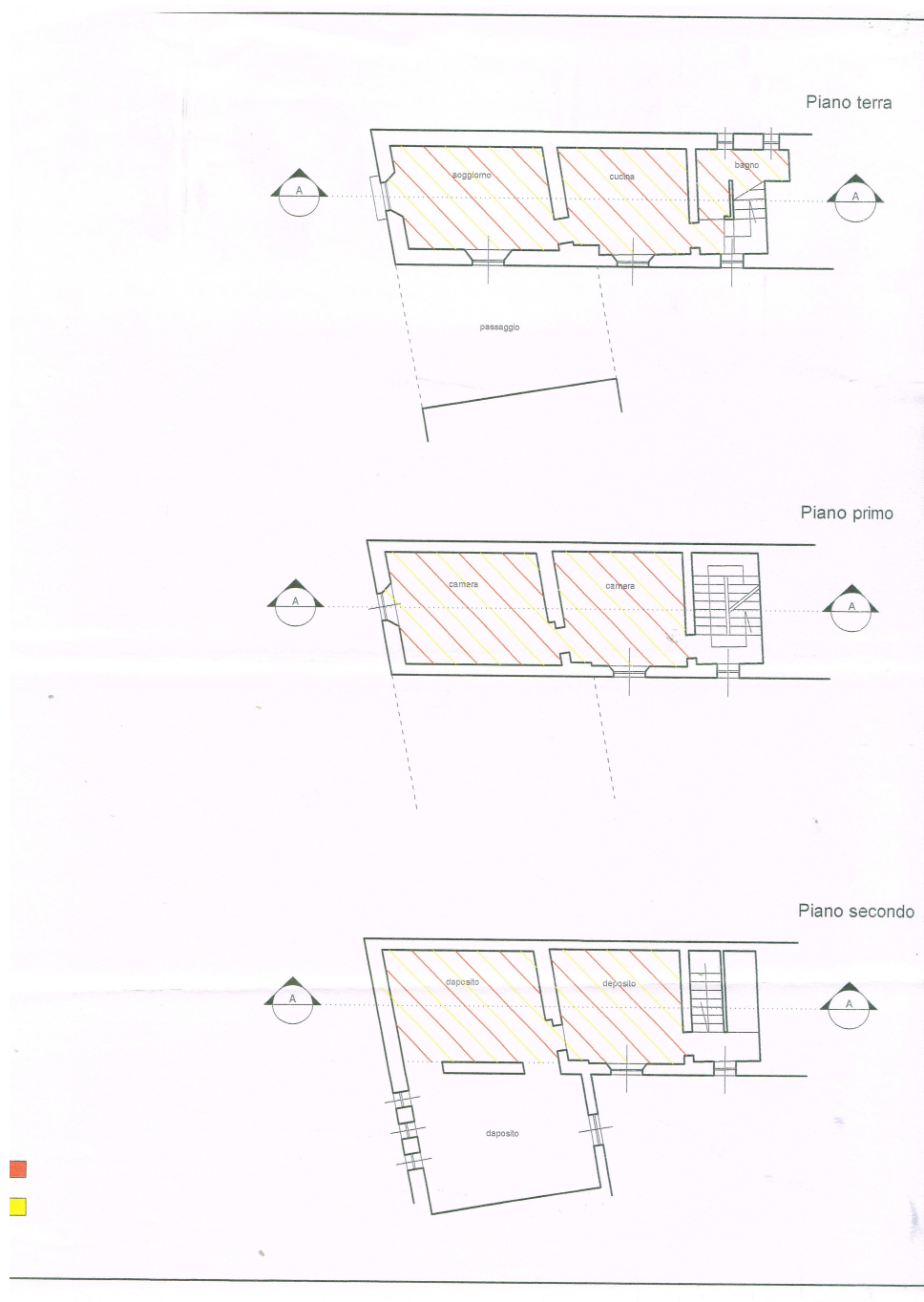
-Costo stimato per la demolizione del wc realizzato a piano primo in ampliamento verso il locale deposito di proprietà e successivo ripristino dello stato dei luoghi (compresa la chiusura di vano porta sul ballatoio vano scala e relativa finestrella da tamponare – attuale accesso dall'alloggio) pari ad euro 2.000,00

-Costo stimato per la fornitura e posa di scala interna nel locale deposito pari ad euro 2.000,00

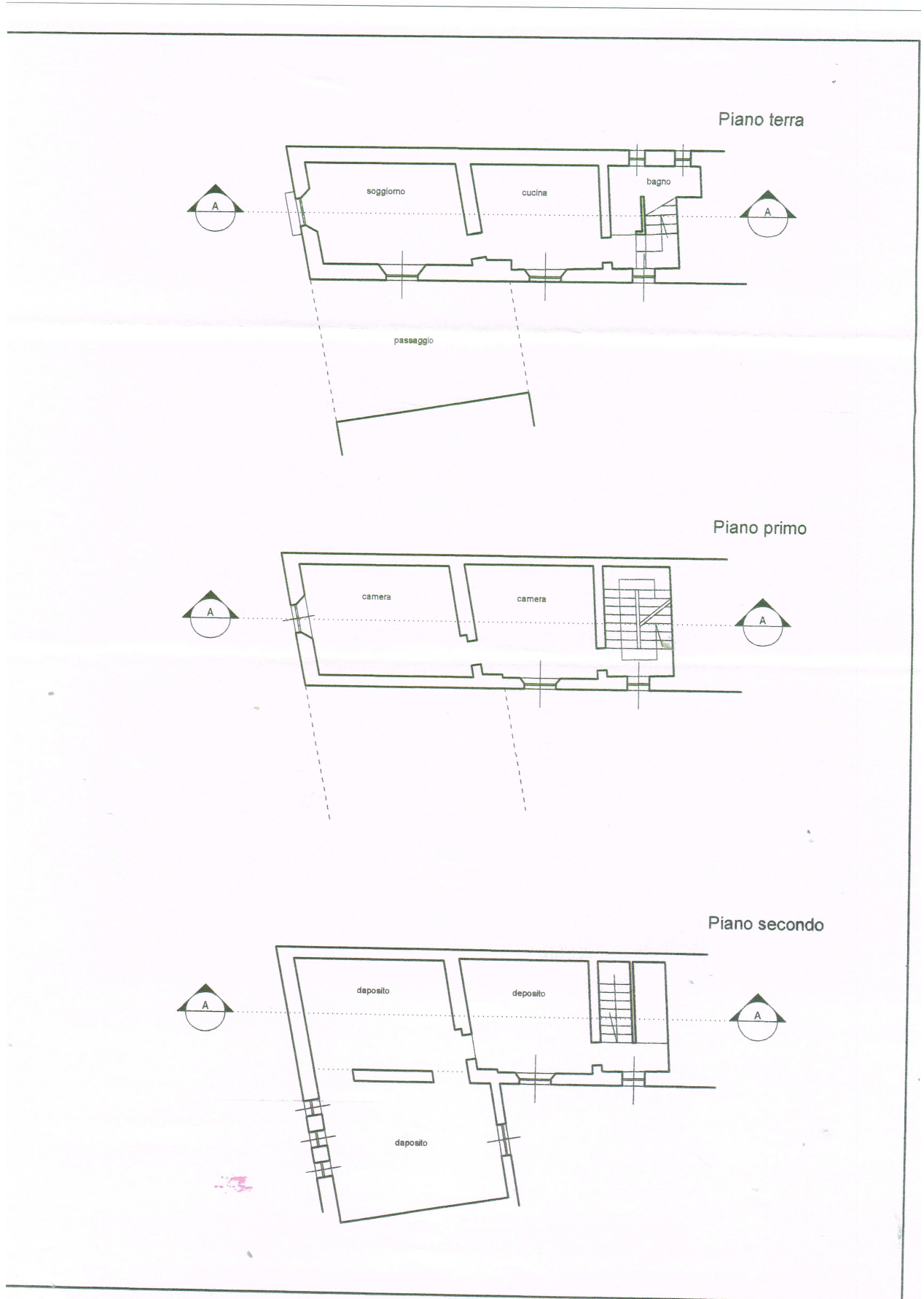
-Spese tecniche stimate per la redazione della pratica edilizia completa di tavole grafiche, allegati obbligatori, variazione catastale Docfa ad opere eseguite, diritti di segreteria ed Oneri di Legge compresi pari ad euro 3.500,00

TOTALE SPESE STIMATE = euro 9.966,00 arrotondati in euro 10.000,00 (diecimila/00 euro)

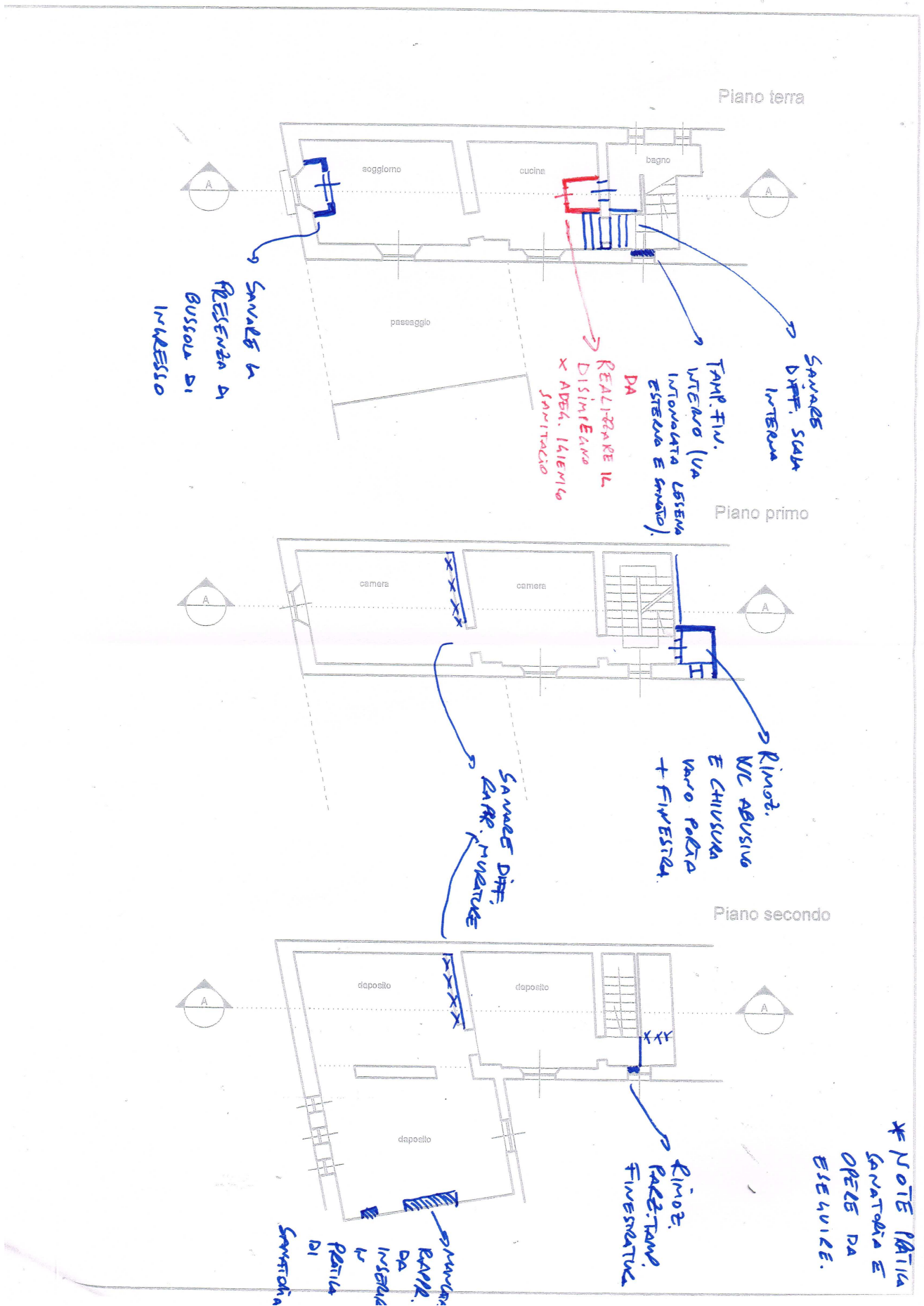
❖ Elaborato grafico allegato alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 22/12/2008 Prot. n. 5786:



❖ Elaborato grafico allegato alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 31/07/2009 Prot. n. 3861:



❖ Note su Elaborato grafico allegato alla D.I.A. del 31/07/2009 Prot. n. 3861 – Sanatoria + Opere:



Il complesso edilizio pignorato risulta dall'analisi del PGT Vigente in Ambito: B1 Ambito Residenziale di Vecchio Impianto (Norme Tecniche di Attuazione Art. 17).

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, ha provveduto al recupero della Certificazione depositata tramite richiesta scritta inoltrata al professionista redattore che ne ha fornito copia digitale.

Per l'alloggio abitativo identificato al foglio 3, particella 72, sub. 1:

APE Registrato il 21/12/2017

Codice identificativo: 1911400000617

Valido sino al 21/12/2027

Classe Energetica: **G**

Indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 512,99 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 nonché dalla planimetria di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio comunale e dalle planimetrie catastali.

Part. 72 sub. 1 (abitazione e soffitta):

Sup. abitazione P.T. + P.1 = 100,75 mq x 1 (indice mercantile) = 100,75 mq

Sup. soffitta P.2 = 75,30 mq x 0,50 (indice mercantile) = 37,65 mq

Sup. commerciale abitazione = (100,75 + 37,65) mq = 138,40 mq

Part. 73 sub. 502 (autorimessa):

Sup. autorimessa = 19,94 mq x 0,5 (indice mercantile) = 9,97 mq

Part. 73 sub. 505 (locale deposito):

Sup. locale deposito P.T. + P.1 = 22,77 mq x 0,25 (indice mercantile) = 5,69 mq

TOTALE SUP. COMM. = (138,40+9,97+5,69) mq = 154,06 mq arrotondato in 154,00 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 alcunchè 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. 72 sub. 1 + part. 73 sub. 502 e sub. 505:

VM da tabella MCA: 55.000,00 €

Margine di trattativa commerciale prudenziale: 10%

Valore di Mercato (VM) = (55.000 € - 10%) € = **49.500,00 € pari ad euro/mq 321,43 (quotazione allineata al Borsino Immobiliare della Provincia di Cremona per abitazioni in stabili di 2^a fascia con valore minimo pari a 335 €/mq ed anche ai Valori minimi espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico pari a 350 €/mq).**

VALORE DI MERCATO

INTERO CESPITE – TOTALE €. 49.500,00. (euro quarantanovemilacinquecento/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 516,00

-Costo stimato per la realizzazione del disimpegno/antibagno al piano terra (ai fini del regolamento locale di igiene non è consentito l'accesso diretto tra il locale cucina ed il bagno) pari ad euro 1.500,00

-Costo stimato per la rimozione del parziale tamponamento della finestra posta su vano scala a piano secondo (piano soffitta) nonché rimozione inferriata ed intonacatura del tamponamento finestra (tamponamento interno dovuto alla rampa scala – rimane lesena esterna) vano scala a piano terra pari ad euro 450,00

-Costo stimato per la demolizione del wc realizzato a piano primo in ampliamento verso il locale deposito di proprietà e successivo ripristino dello stato dei luoghi (compresa la chiusura di vano porta sul ballatoio vano scala e relativa finestrella da tamponare – attuale accesso dall'alloggio) pari ad euro 2.000,00

-Costo stimato per la fornitura e posa di scala interna nel locale deposito pari ad euro 2.000,00

-Spese tecniche stimate per la redazione della pratica edilizia completa di tavole grafiche, allegati obbligatori, variazione catastale Docfa ad opere eseguite, diritti di segreteria ed Oneri di Legge compresi pari ad euro 3.500,00

TOTALE SPESE STIMATE = euro 9.966,00 arrotondati in euro 10.000,00 (diecimila/00 euro)

VALORE DI MERCATO INTERO CESPITE = € 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento/00 euro).

V.M. DEDUZIONE COSTI DI SANATORIA = € (49.500 - 10.000) = € 39.500,00
(trentanovemilacinquecento/00 euro)

Si può attribuire un **giudizio di vendibilità scarso**, considerando soprattutto la poca appetibilità del bene visto lo stato di manutenzione e d'uso nonché la presenza di regolare contratto di locazione per l'unità abitativa.

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 **€ 36.000,00**. (euro trentaseimila/00).

Verifica congruità canone di locazione: Ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del Codice Civile; Valori da Borsino Immobiliare per il Comune di Volongo, abitazioni in stabili di seconda fascia valore minimo 1,33 €/mq x mese, valore medio 1,77 €/mq x mese, valore massimo 2,21 €/mq x mese – Valori da Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, abitazioni di tipo economico valore minimo 1,90 €/mq x mese e valore massimo 2,80 €/mq x mese. Considerando lo stato di manutenzione e d'uso del cespite locato, lo scrivente ritiene idoneo utilizzare il valore minimo previsto dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pari a 1,90 €/mq x mese.



Provenienza dante causa:

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn. 2947/2094 in data 18 aprile 2013, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Ponti Umberto di Cremona (CR) del 28 marzo 2008, numero di repertorio 45793/21110, contro l'eredità di [REDACTED] deceduta addì [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà, devolutasi in favore di [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn. 2310/1382 in data 12 marzo 2005, a seguito di atto amministrativo per Ufficio Del Registro di Brescia (BS) del 03 febbraio 2005, numero di repertorio 44/77, contro l'eredità di [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà, devolutasi in favore di [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn. 2753/2064 in data 4 maggio 1974, a seguito di atto amministrativo per Ufficio Del Registro di Brescia (BS) Den. 38-Vol.1481, contro l'eredità di [REDACTED] deceduto addì 1 gennaio 1972, devoluta a favore dei figli [REDACTED] con usufrutto a favore del coniuge [REDACTED] (consolidamento di usufrutto del 16.12.2001).

GLI IMMOBILI PIGNORATI RISULTANO GRAVATI DALLE SEGUENTI FORMALITA':

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn. 5404/3841 in data 10 giugno 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello di Brescia del 04 maggio 2025, numero di repertorio 3114, a favore di YODA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05111630264, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'*, contro [REDACTED] *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'*, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn. 513/370 in data 17 gennaio 2013, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario di Cremona del 13 dicembre 2012, numero di repertorio 2900, a favore di [REDACTED] *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'*, contro [REDACTED] *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'*, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO, iscritta ai nn. 3824/744 in data 26 APRILE 2011, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di PIACENZA (PC) del 07 dicembre 2010, numero di repertorio 14122/2010 - Importo totale € 16.000,00 – Importo Capitale € 8.800,00, a favore di [REDACTED] *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'*, contro [REDACTED] *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 11/06/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn. 5404/3841 in data 10 giugno 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello di Brescia del 04 maggio 2025, numero di repertorio 3114, a favore di YODA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05111630264, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, contro [REDACTED] [REDACTED] *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn. 513/370 in data 17 gennaio 2013, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario di Cremona del 13 dicembre 2012, numero di repertorio 2900, a favore di [REDACTED] *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, contro [REDACTED] [REDACTED] *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO, iscritta ai nn. 3824/744 in data 26 APRILE 2011, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di PIACENZA (PC) del 07 dicembre 2010, numero di repertorio 14122/2010 - Importo totale € 16.000,00 – Importo Capitale € 8.800,00, a favore di [REDACTED] [REDACTED] *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, contro [REDACTED] [REDACTED] *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

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; ad es. non si cancellano: domande giudiziali proposte da terzi per l'accertamento del diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento, contratto preliminare, contratti di locazione, diritto di assegnazione della casa coniugale, vincoli di indisponibilità (istituiti mediante fondo patrimoniale, trust, ipotesi di cui all'art. 2645-ter).

Si segnala quanto segue:

Il cespite immobiliare oggetto d'esecuzione è tuttora abitato dal Conduttore Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] Lo scrivente segnala l'esistenza del contratto di locazione in cedolare secca per quanto attiene l'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 3 particella 72 subalterno 1, stipulato e registrato in data 14/02/2024, con



durata prevista dal giorno 15/02/2024 al giorno 14/02/2028 (quattro anni), corrispettivo annuo pari ad euro 3.000,00 (250,00 euro/mensili da pagare entro il 20 di ogni mese).

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 11/12/2025

L'esperto Stimatore
Geom. Marigliano Luigi
(firmato digitalmente)

