

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: G.O.P. Avv. Dott.ssa Lucia Valla

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 18/2023+68/2025



RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Soncino (CR)



Geom. Antonio Pini
Esperto estimatore e C.T.U.
Iscritto Tribunale di Cremona n° 13
Albo Nazionale CTU n°41
Tel. 0374.370585
Cell. 3355247742
Via Roma 71 Trigolo (CR)
Mail antonio.lequipe@digicolor.net
Pec antonio.pini@geopec.it



SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	4
ELENCO ALLEGATI.....	22
SCHEDA SINTETICA.....	23
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	24
RELAZIONE DI STIMA	24
IDENTIFICAZIONE.....	24
STATO DI POSSESSO	26
DESCRIZIONE	26
REGOLARITA' CATASTALE.....	28
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	28
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	28
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	28
SPESE CONDOMINIALI	29
PRESENZA DI RIFIUTI	29
PRESTAZIONE ENERGETICA	29
VALORE	29
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	31
QUOTE INDIVISE	31
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	32
FORMAZIONE DI LOTTI.....	32
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	32
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	32
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	33
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	34



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 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, 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;

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 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.

Cremona, 10 Luglio 2023 – 30 Dicembre 2025

Il Giudice Dott.ssa Lucia Valla

LOTTO UNICO

Dal Satellite



ESTERNI DELL'IMMOBILE









INTERNI DELL'IMMOBILE

























FOTO EX LABORATORIO MAGAZZINO E SERVIZI







ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
001	Visura catastale attuale urbano abitazione+box+laboratorio	2
002	Visura catastale storica urbano abitazione+box+laboratorio	2
003	Schede catastali abitazione+box+laboratorio	3
004	Estratto di mappa evidenziato	1
005	Atto Notarile di provenienza	16
006	Zonizzazione P.G.T.	1
007	Planimetrie immobili	2
008	Ispezione ipotecaria	7
009	Atti concessori planimetrie progetti+ richiesta agibilità	24
010	N° 2 APE Attestazione di Prestazione Energetica	10
011	Certificato di residenza	3
012	Richiesta Dichiarazione ADE per affitto	10
013	Mail [REDACTED] ed eseguiti	2
014	Perizia di stima e istanza compensi	37
015		
016		
017		
018		
019		
	Tot. Pag. allegate	120
	Tot. Foto	35



SCHEDA SINTETICA

- 1) **Ubicazione del bene:** Soncino Via Caduti Della Terra, civico n°4, zona residenziale.
- 2) **Dati catastali e tipologia beni:** Abitazione: F.30 Mapp. 777 sub. 2 Categoria A/2 - Classe 4; vani 7- superficie catastale mq. 146 – R.C 415,75; Box auto: F.30 Mapp. 777 sub.3 Categoria C/6 – Classe 4; consistenza 16.00 mq. – Superficie catastale 16.00 mq. - R.C. 23,14; Laboratorio: F.30 Mapp. 777 sub.1 Categoria C/3 – Classe 1; consistenza mq. 96,00- superficie catastale 109 mq. - R.C. 59,50.
- 3) **Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali in visura:** Dichiaro la corrispondenza dei dati catastali e i dati indicati nei pignoramenti.
- 4) **Diritto oggetto di espropriazione:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 5) **Stato di Possesso:** Occupato dagli esecutati
- 6) **Presenza di rifiuti:** NO
- 7) **Diritti di Terzi:** NO
- 8) **Regolarità Catastale:** SI dopo aver controllato le schede catastali con la realtà dichiaro la regolarità catastale.
- 9) **Regolarità Urbanistica:** SI dopo aver rilevato gli immobili e confrontati con i titoli edilizi e la zona urbanistica posso dichiarare che gli immobili sono urbanisticamente regolari.
- 10) **Regolarità Edilizia:** SI perché lo stato dell'immobile corrisponde esattamente a quanto autorizzato.
- 11) **Opere abusive:** NO.
- 12) **Censi/livelli/usi civici:** Nessun Censo aperto.
- 13) **Spese condominiali:** NO essendo una villa a schiera non esiste condominio.
- 14) **Valore di Mercato:** € 221.139,00 (€. duecentoventunomilacentotrentanove/00)
- 15) **Valore in Vendita Forzata:** € 187.968,15 (€. centoottantasettemilanovecentosessantootto/15)
- 16) **Quote indivise:** NO
- 17) **APE, classe:** Abitaz. classe E – EP gl,ren 143.89*****Laborat. classe D – EP gl,ren 294.55



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Data del giuramento: 14 Luglio 2023 poi RGE 18/2023 sospesa per riunione con RGE 68/2025

Data del sopralluogo: 25 Luglio 2023 e 02 Febbraio 2026

Data della valutazione/ricerca valori di mercato: 02 Febbraio 2026

Data accesso portale Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e planimetrie catastali dei beni indicati nel pignoramento e nell'istanza di vendita: 14/07/2023

Data richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione: 17/03/2026

Data richiesta al notaio rogante delle copie degli atti di provenienza degli immobili: 09/02/2026

Data sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura: 25/07/ 2023

Data verifica/visura al Catasto Energetico: 25/07/ 2023

Data esecuzione nuove APE: 20/03/2026

Data ispezione ipotecaria: Rifatte il 19/03/2026

Data richiesta certificato storico residenza-stato famiglia esecutato: 18/03/2026

Data richiesta certificato storico residenza-stato famiglia conduttore: nessun conduttore

Data richiesta dati e documenti al Condominio: nessun condominio

Data richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Soncino per i provvedimenti edilizi: 13 Febbraio 2026

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Il bene pignorato è costituito da una Villa a schiera + box ed ex laboratorio adibito a panificio con struttura portante mista tra muratura e cemento armato, realizzato a partire dall'anno 1992-1994 in una delle zone residenziali di Soncino e precisamente in Via Caduti Della Terra civico 4. (*All. 001: Visura catastale urbano Abitazione+Box+Laboratorio*)

Confini: (*all. 004: estratto di mappa evidenziato*)

Nord: Mapp. 776 a linea di mezzaria di muri di recinzione e fabbricato;

Est: Mapp. 338 a linea di muro di recinzione;

Sud: Mapp. 778 a linea di mezzaria di muri di recinzione e fabbricato;

Ovest: Via Caduti della terra a linea di muro di recinzione qui compreso;

Catasto Fabbricati, in Soncino (CR) Via Caduti Della Terra civico n°4. Foglio 30, particella 777 sub. 1-2-3. (*All. 001 Visura catastale urbano Abitazione+Box+Laboratorio*) (*All. 002 Visura catastale storica urbano Abitazione+Box+Laboratorio*)



Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

a) Casa a schiera con cortiletto e giardinetto di pertinenziali composta da cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, tre balconi al primo piano e box interno al piano terra, censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

Foglio 30, part. 777, sub. 2, Via Caduti della Terra, P. 1, cat. A/2, vani 7;

Foglio 30, part. 777, sub. 3, Via Caduti della Terra, P. T, cat. C/6, mq. 16;

per la quota di proprietà di [REDACTED]

b) Laboratorio artigianale di panificazione come magazzino, servizio igienico, locale caldaia e portico posto al piano terra della suddetta casa a schiera, censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

Foglio 30, part. 777, sub. 1, Via Caduti della Terra, P.T. Cat. C/3, Cl. 1, mq. 96

[REDACTED]
comprensivi di ogni pertinenza, dipendenza, accessione, nulla escluso o eccettuato e tutto ivi compreso;

Catasto Fabbricati, in Soncino (CR) Via Caduti della Terra civico n°4. F.30 Mapp. 777 sub. 2 Categoria A/2 - Classe 4; vani 7- superficie catastale mq. 146 – R.C 415,75; Box auto: F.30 Mapp. 777 sub.3 Categoria C/6 – Classe 4; consistenza 16.00 mq. – Superficie catastale 16.00 mq. - R.C. 23,14; Laboratorio: F.30 Mapp. 777 sub.1 Categoria C/3 – Classe 1; consistenza mq. 96,00- superficie catastale 109 mq. - R.C. 59,50. (All. 001 Visura catastale urbano Abitazione+Box+Laboratorio)
(All. 002 Visura catastale storica urbano Abitazione+Box+Laboratorio)

CONFINI: nessun confine riportato nell'atto di pignoramento.

CRONISTORIA CATASTALE: Nessuna cronistoria catastale riportata nell'atto di pignoramento.

[REDACTED]
[REDACTED] Atto del 24/01/1994
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 79380 - Assegn. A Socio Di Coop. Edil. Trascrizione n. 1234.1/1994 in atti dal 23/08/1995. Con precisazione che sul laboratorio è intestato solamente il [REDACTED] quota di proprietà 1/1 sempre col medesimo atto del [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE ATTUALE

[REDACTED]
[REDACTED] [nulla di diverso dagli atti di pignoramento) Gli immobili sono censiti con tre schede catastali con i seguenti dati riportati in visura F.30 Mapp. 777 sub. 2 Categoria A/2 - Classe 4; vani 7- superficie catastale mq.



146 – R.C 415,75; Box auto: F.30 Mapp. 777 sub.3 Categoria C/6 – Classe 4; consistenza 16.00 mq. – Superficie catastale 16.00 mq. - R.C. 23,14;

F.30 Mapp. 777 sub.1 Categoria C/3 – Classe 1; consistenza mq. 96,00- superficie catastale 109 mq. - R.C. 59,50. (All. 005 Atto Notarile di compravendita)

STATO DI POSSESSO

I beni pignorati sono occupati dagli esecutati.

DESCRIZIONE

Per ogni bene ai fabbricati

Il bene pignorato è costituito da una villa a schiera con box auto e laboratorio si configura in una residenza di tipo “Villa a schiera centrale”. La villa più gli accessori sopra descritti sono stati costruiti, con strutture portanti e verticali miste tra murature in laterizio e cemento armato, strutture portanti orizzontali in latero-cemento, gronde in cemento armato, copertura in tegole di cemento colorate e canali di gronda in lamiera preverniciata color testa di moro. Lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di perizia è Ottimo.

Dotazione impianti e finiture: i pavimenti interni sono tutti in gres porcellanato ceramico sia in zona giorno che in zona notte e comprese alcune parti al piano terra; anche il bagno e la lavanderia sono pavimentati e rivestiti in ceramica; la scala interna che porta dal piano terra al piano primo è in cemento armato e rivestita in marmo; i serramenti esterni in legno con vetro-camera, completi di ante in legno, color noce verniciate a flatting per la chiusura esterna; porte interne cieche in legno tamburato color noce; pareti interne intonacate con malta cementizia e tinteggiate con colori tenui attuali; apparecchi sanitari in ceramica compresa rubinetteria il tutto di buona manifattura; impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa tipo [REDACTED] caldaia a gas metano di rete posta in centrale termica. Impianto elettrico ad incasso e relative placche; portoncino di ingresso (di sicurezza) in legno color noce; facciate esterne intonacate con malta cementizia color giallo, mentre nella zona retrostante la parte bassa dell'immobile dove c'è l'ex laboratorio è di color bianco; il cortile antistante la Villa lato ovest in parte è pavimentato con piastrelloni con rifinitura color rosa e in parte è adibito a giardino, mentre il cortile retrostante in lato est e così pure il passo carraio per arrivare al cortile sono pavimentati sempre con piastrelloni, ma con rifinitura in ghiaietto grigio. il tutto recintato nella zona ovest con muretto e soprastante cancellata, nella parte nord con muretto di cemento e soprastante rete metallica ed infine nella parte est con muro totalmente chiuso. (All. 009 :Atti concessori planim. + richiesta agibilità). Nei sopralluoghi ho eseguito il rilievo in pianta dell'intero immobile. (All. 007: planimetrie immobili)



STATO MANUTENTIVO: Ottimo.

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: Anno di costruzione dal 1992 al 1994. Il bene pignorato è costituito da una villa a schiera con box auto e laboratorio si configura in una residenza di tipo “Villa a schiera centrale”. La villa più gli accessori sopra descritti sono stati costruiti, con strutture portanti e verticali miste tra murature in laterizio e cemento armato, strutture portanti orizzontali in latero-cemento, gronde in cemento armato, copertura in tegole di cemento colorate e canali di gronda in lamiera preverniciata color testa di moro. Lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di perizia è Ottimo.

Dotazione impianti e finiture: i pavimenti interni sono tutti in gres porcellanato ceramico sia in zona giorno che in zona notte e comprese alcune parti al piano terra; anche il bagno e la lavanderia sono pavimentati e rivestiti in ceramica; la scala interna che porta dal piano terra al piano primo è in cemento armato e rivestita in marmo; i serramenti esterni in legno con vetro-camera, completi di ante in legno, color noce verniciate a flatting per la chiusura esterna; porte interne cieche in legno tamburato color noce; pareti interne intonacate con malta cementizia e tinteggiate con colori tenui attuali; apparecchi sanitari in ceramica compresa rubinetteria il tutto di buona manifattura; impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa tipo **Biasi** caldaia a gas metano di rete posta in centrale termica. Impianto elettrico ad incasso e relative placche; portoncino di ingresso (di sicurezza) in legno color noce; facciate esterne intonacate con malta cementizia color giallo, mentre nella zona retrostante la parte bassa della casa è di color bianco; il cortile antistante la Villa lato ovest in parte è pavimentato con piastrelloni con rifinitura color rosa e in parte è adibito a giardino, mentre il cortile retrostante in lato est e così pure il passo carraio per arrivare al cortile sono pavimentati sempre con piastrelloni, ma con rifinitura in ghiaietto grigio. il tutto recintato nella zona ovest con muretto e soprastante cancellata, nella parte nord con muretto di cemento e soprastante rete metallica ed infine nella parte est con muro totalmente chiuso

CONTESTO URBANO: Zona residenziale periferica del Comune di Soncino.

CONTESTO URBANISTICO: dall’analisi del PGT vigente il bene oggetto di pignoramento è in inserito in zona “AMBITI RESIDENZIALI ESTENSIVI” (*all.006: Zonizzazione P.G.T.*).

REGOLARITA’ CATASTALE: SI in quanto dopo aver eseguito il sopralluogo e controllato le schede catastali posso dichiarare la conformità catastale. (*All. 001 Visura catastale urbano Abitazione+Box+Laboratorio*)-(All. 003: *schede catastali Abitazione+Box+Laboratorio*)

REGOLARITA’ URBANISTICA: SI dopo aver rilevato gli immobili e confrontati con i titoli edilizi e la zona urbanistica posso dichiarare che gli immobili sono urbanisticamente regolari.

REGOLARITA’ EDILIZIA: SI perché lo stato dell’immobile corrisponde esattamente a quanto autorizzato. (*All. 009:Atti concessori- planim. + richiesta agibilità*)



Concessione Edilizia n° C-1992/00064;
Concessione Edilizia per variante C-1993/00080;
Fine Lavori Prot. 524 del 21 Gennaio 1994;
Fine Lavori Prot. 603 del 24 Gennaio 1994;
Dichiarazione Fine Lavori e richiesta permesso agibilità Prot. 1368 del 15 Febbraio 1994;
Richiesta Abitabilità Prot. 1369 CL4 del 15 Febbraio 1994;
Richiesta Abitabilità Prot. 7881 CL4 del 06 Settembre 1994;
Comunicazione Ufficio Tecnico Prot. 1527 del 19 Febbraio 1994 per abitabilità e agibilità.

REGOLARITA' CATASTALE

Dopo aver eseguito il rilievo degli immobili oggetto di pignoramento e confrontato la realtà con le schede catastali che rispecchiano lo stato di fatto; dichiaro la conformità catastale.

(All. 001: Visura catastale urbano Abitazione+Box+Laboratorio) - (All. 003: schede catastali Abitazione+Box+Laboratorio)

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Abbiamo la regolarità edilizia perché lo stato degli immobili corrisponde esattamente a quanto autorizzato; abbiamo la regolarità urbanistica perché dopo aver rilevato gli immobili e confrontati con i titoli edilizi e la zona urbanistica posso dichiarare che gli immobili sono urbanisticamente regolari. *(All. 007: Planimetrie degli immobili)*

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Nessuna opera abusiva.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Provincia di Cremona

La verifica effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali non ha dato risultati sull'esistenza di pesi derivanti da censo o livello nel ventennio antecedente il pignoramento.

Per l'uso civico ho verificato sul sito della Regione Lombardia il documento risalente al 1997 che elenca gli "Usi Civici in Lombardia" e relativamente al Comune di Soncino risulta che:

SONCINO	CR	Istruttoria chiusa senza demanio civico
---------	----	---



SPESE CONDOMINIALI

Nessuna spesa condominiale, non esiste condominio.

PRESENZA DI RIFIUTI

Nessuna presenza di rifiuti.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili necessitano di certificazione di prestazione energetica ed essendo certificatore iscritto all'albo dei certificatori della Regione Lombardia al N° 17703 riporto i seguenti dati.

Prestazione energetica globale Abitazione – EP gl,ren 143.89 KWh/mq. anno.

Classe energetica dell'edificio: classe E

Prestazione energetica globale Laboratorio – EP gl,ren 294.55 KWh/mq. anno.

Classe energetica dell'edificio: classe D

VALORE

VALORE DI MERCATO

Metodo di valutazione: il metodo di valutazione da me utilizzato è quello della “**Stima Analitica comparativa**” con altri immobili della zona e con simili caratteristiche costruttive estrinseche ed intrinseche; il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente sulla rilevazione dei valori di mercato di beni simili all'immobile oggetto di stima, sull'individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato, sulla rilevazione qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima e ai beni presi come riferimento.

Valore di mercato attribuito: Dei fabbricati e più genericamente degli immobili possono essere valutati in diversi modi, con calcoli analitici, sperimentali, con metodologia “Standard europei di valutazione immobiliare”, lo standard per la valutazione immobiliare di TECNOBORSA o la capitalizzazione di presunti affitti, ma che per la maggior parte dei casi non sono adatti alla valutazione dei nostri immobili in quanto facenti parte di una realtà locale, ristretta e tante volte di scarsa/ordinaria qualità o come in questo caso di **ordinaria** qualità. Nello specifico la formulazione del presente giudizio di stima è consistito nel **comparare** il bene da stimare con campionario di beni analoghi della stessa zona e con un valore ormai noto in quanto veramente realizzato, ottenuto da mie

Pag. 29 di 34



indagini, archivi personali e comparazioni con la realtà della zona stessa oltre che dall'osservatorio immobiliare dell'ADE e dalle statistiche pubblicate dai siti Immobiliare.it e Idealista che pubblicano bollettini sugli andamenti di mercato. Altri parametri di cui però bisogna tener conto sono: l'accessibilità, aree scoperte già usufruibili a giardino e/o cortili, se vicino a servizi primari, scuole, bus, stazione ferroviaria ecc. ecc. anche la zonizzazione urbanistica ha la sua importanza, questi immobili sono inseriti nel PGT del Comune di Soncino "AMBITI RESIDENZIALI ESTENSIVI". (all. 006: Zonizzazione P.G.T). Pertanto il valore di stima dell'immobile in oggetto viene calcolato, tenuto presente la data di costruzione del fabbricato, il grado di manutenzione (che in questo specifico caso è **OTTIMO**), la posizione rispetto al centro del comune e rispetto alle vie di comunicazione, le dimensioni del fabbricato e dell'area pertinenziale e il tipo di ambito urbanistico del PGT vigente come sopra descritto e anche alla presenza di industrie inquinanti o allevamenti troppo vicini. Il Comune di Soncino, che conta circa 7.500 abitanti è dotato delle seguenti infrastrutture Municipio, ambulatorio, Scuola dell'infanzia, Scuola Primaria e Scuola Secondaria di primo grado, scuole superiori e centro sportivo con piscina, Chiesa Parrocchiale con oratorio parrocchiale, Casa di riposo per anziani, la famosa Rocca di Soncino, banche, farmacie, negozi di vario genere, trattorie, bar, ristoranti, tabaccherie, poste e telegrafo, Soncino è ben servito anche urbanisticamente con giardinetti parchi e anche una grande zona industriale. Soncino dista da Cremona 35 km, dista da Crema 16 km, dista da Milano 67 Km, dista da Brescia 38 Km, dista da Bergamo 49 Km. La consistenza analitica degli immobili, oggetto di rilievo e di stima, è determinata dalla superficie commerciale lorda (compreso le murature) così come rappresentata dalla planimetria resa dai rilievi eseguiti (all. 007: Planimetrie immobili):

Il tutto si riassume nel seguente calcolo:

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. COMM.	COEFF.	SUP.RAGG.
Abitazione	Primo	Residenziale	mq. 132,87	100 %	mq. 132,87
Laboratorio+Magazzino	Terra	Laboratorio	mq. 92,82	80%	mq. 74,26
Portico	Terra	Portico e passaggio	mq. 22,50	30%	mq. 6,75
Balconi	Primo	Balconi	mq. 20,30	10%	mq. 2,03
Box Auto	Terra	Ricovero automezzo	mq. 15,60	50%	mq. 7,80
Cortili+Giardino	Terra	Cortili e Giardino	Mq. 220,00	10%	mq. 22,00
CONSISTENZA TOTALE MQ.					mq. 245,71



Il valore di stima dell'immobile in oggetto viene calcolato, tenuto presente la data di costruzione del fabbricato, il grado di manutenzione, la posizione rispetto al centro cittadino e rispetto alle vie di comunicazione, le dimensioni del fabbricato e dell'area pertinenziale e il tipo di ambito urbanistico del PGT vigente, la distanza del comune di Soncino rispetto al capoluogo di provincia, le strutture ed i servizi comunali. La presente stima viene effettuata e calcolata sulle superfici commerciali precedentemente contabilizzate.

Premesso che i prezzi del mercato immobiliare dei capannoni, per il comune di Soncino rilevato dall'Osservatorio immobiliare Agenzia Delle Entrate, dai prezzi esposti online dalle agenzie tipo Idealista.it, Casa.it, immobiliare.it e da mie indagini di mercato reale, valore di costruzione a nuovo, posso affermare che ha un valore medio prudenziale di **€. 900,00** al mq. per l'immobile in oggetto, visti l'età, lo stato di manutenzione in cui si trova la destinazione attuale e catastale e la destinazione d'uso reale e il fatto che gli immobili sono occupati. Il valore a superficie ragguagliata unitaria dell'immobile, allo stato in cui si trova nell'anno corrente è pari a **€. 900,00** al mq. che moltiplicato per la superficie ragguagliata di **mq. 245,71** di cui sopra abbiamo un valore globale di stima di **€ 221.139,00 (duecentoventunomilacentotrentanove/00);**

VALORE IN VENDITA FORZATA

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, verificato che l'immobile è occupato, le diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia le caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile, che attualmente è in uno stato ottimo, che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, si propone quale prezzo base d'asta del cespite

Descrizione	Valore Stima	Riduzione	Totale
Abitazione+Laboratorio+Box e quanto sopra riportato in tabella	€. 221.139,00	15%	€. 187.968,15

QUOTE INDIVISE

Non esistono quote indivise.



COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Nessuna comunione Legale sono proprietari di ½ ciascuno degli immobili pignorati. Ad eccezione del laboratorio che è totalmente [REDACTED]

FORMAZIONE DI LOTTI

Le unità immobiliari sopra descritte e valutate, accertata la loro composizione, disposizione logistica e la loro conformazione, dimensione e lo stato in cui si trovano, non possono essere suddivisa in lotti, ma attualmente mantenute nel loro intero.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni degli esecutati, come da Ispezioni Ipotecarie, rifatte alle unità immobiliare del 19 Marzo 2026, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 19 Maggio 2025, derivano da:

Atto notarile di compravendita a [REDACTED] [REDACTED] del 24.01.1994 con repertorio 79380, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi nel 1994 al n°1234.1/94. Con il sopramenzionato atto i [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] acquistavano i seguenti immobili F.30 Mapp. 777 sub. 2
Categoria A/2 - Classe 4; vani 7- superficie catastale mq. 146 – R.C 415,75; Box auto: F.30 Mapp.
777 sub.3 Categoria C/6 – Classe 4; consistenza 16.00 mq. – Superficie catastale 16.00 mq. - R.C.
23,14;

sempre col medesimo atto: F.30 Mapp. 777 sub.1 Categoria C/3 – Classe 1; consistenza mq. 96,00-
superficie catastale 109 mq. - R.C. 59,50.

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

Esaminati i documenti depositati nel procedimento, le norme tecniche del PGT del comune di Soncino (CR) relativamente “AMBITI RESIDENZIALI ESTENSIVI”. (*all. 006: Zonizzazione P.G.T*) - non risultano obblighi che gravano sui beni, come servitù, o altro quali vincoli derivanti dalla lottizzazione. Non risultano vincoli di natura condominiale in quanto gli immobili non sono in un contesto condominiale.



FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, sull'unità immobiliare pignorata, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 19 Maggio 2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- Iscrizione del 23/02/2006 - Registro Particolare 910 Registro Generale 4002, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36546/4366 del 17/02/2006; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2149 del 17/06/2009 (cancellazione parziale di ipoteca) iscrizione n. 5463 del 30/12/2025.
- Iscrizione del 11/09/2020 - Registro Particolare 2222 Registro Generale 11747 Pubblico ufficiale Tribunale Di Brescia Repertorio 2018 del 30/05/2020 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1480 del 29/08/2024 (restrizione di beni);
- Trascrizione del 27/02/2023 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 3061 Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 3665 del 31/12/2022 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 2903 del 15/03/2023;
- Rettifica a trascrizione del 15/03/2023 - Registro Particolare 2903 Registro Generale 4271 Pubblico ufficiale giudiziario Repertorio 3665 del 31/12/2022 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2036 del 2023;
- Iscrizione del 17/01/2025 - Registro Particolare 124 Registro Generale 592 Pubblico ufficiale agenzia delle entrate-riscossione repertorio 1941/3525 del 16/01/2025 ipoteca conc. Amministrativa /riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
- Trascrizione del 14/05/2025 - Registro Particolare 5357 Registro Generale 8056 Pubblico ufficiale unep tribunale di cremona repertorio 892 del 27/03/2025 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili Nota disponibile in formato elettronico;
- Iscrizione del 30/12/2025 - Registro Particolare 5463 Registro Generale 23869 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36546/4366 del 17/02/2006 ipoteca in



rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 910 del 2006;

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Dall'ispezione ipotecaria effettuata all'ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi non ci sono altre formalità da cancellare.

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

Il sottoscritto Geom. Antonio Pini a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia il Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza obiettività ed imparzialità;
- la versione dei fatti presentata nei documenti è corretta al meglio delle mie conoscenze;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse per il bene stimato;
- ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale dove è ubicato il bene pignorato; ha ispezionato di persona la proprietà.

In Fede

Il Perito Estimatore Geom. Antonio Pini

Trigolo lì, 02 Febbraio 2026



Geom. Antonio Pini
Esperto estimatore e C.T.U.
Iscritto Tribunale di Cremona n° 13
Albo Nazionale CTU n°41
Tel. 0374.370585
Cell. 3355247742
Via Roma 71 Trigolo (CR)
Mail antonio.lequipe@digicolor.net
Pec antonio.pini@geopec.it

Pag. 34 di 34

