

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE n. 191/2023

(G.O.P. avv. Lucia Valla)

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Consulenza Estimativa Giudiziaria

Esperto nominato:

dott. ing. Federico Galli

Studio in via Castelveverde 13/A -26100 Cremona,

tel 0372 560925, cell. 3387633762,

mail ordinaria ing.gallifederico@tin.it, pec federico.galli@ingpec.eu

INDICE

Quesito-Operazioni preliminari, pag. 3-5

A) Identificazione del bene e sommaria descrizione, pag.6

Premessa, pag.6

1) diritto, pag.6

3) servitù, millesimi di comproprietà, confini, accesso, pag. 7

5) (non) necessità di interventi manutentivi urgenti, pag.7

6) certificazione energetica, pag.7 (non necessaria)

7) presenza rifiuti, pag.7

B) storia catastale, pag.8

1) dati catastali attuali, pag.8

2) giudizio di regolarità docfa, pag.8

C) Regolarità urbanistica ed edilizia, pag.8

D) Provenienza, pag.10

E) Ispezione Ipotecaria. Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli. Formalità. pag.10

F) Spese condominiali, pag.10

G) Formazione Lotto, pag.10

H) Valutazione, pag. 11

1) procedimento di stima, pag.11

2) confronto con trasferimenti pregressi, pag.11

3) Giudizio di vendibilità, pag.11

Allegati, pag.12

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE n. 191/2023

(G.O.P. avv. Lucia Valla)



Contro:



Con decreto in data 31/07/2025 Il Giudice dell'Esecuzione, avv. Lucia Valla nominava Esperto il sottoscritto ing. Federico Galli – con studio in via Castelverde 13/A a Cremona, tel 0372 560925, cell. 3387633762, mail ordinaria ing.gallifederico@tin.it, pec federico.galli@ingpec.eu - con invito a prestare giuramento telematico e, nei termini prescritti, il sottoscritto ha prestato giuramento.

QUESITO

“.....dispone che l'esperto,

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

successivamente:

nell'elaborazione...(omissis)....;

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.pc. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*

2. *a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc);*
3. *in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;*
4. *nel caso di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare nell'ordine:*
 - i. *se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - ii. *se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
5. *nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
6. *a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
7. *a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*
8. *a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*
9. *a verificarla 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 aderiscono 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;.....”

Il Giudice fissa l'**udienza ex art- 569 c.p.c. del 15/12/2025**, ore 11,30 per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti.

OPERAZIONI PRELIMINARI

- I. dopo la nomina, immediatamente, mi sono posto in contatto con l'IVG di Cremona, nominato custode, fornendo ogni mio contatto e trasmettendo in data 26 agosto 2025, i dati catastali dell'immobile pignorato, frattanto ricercati dallo scrivente.
- II. Verificavo la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, risultando il tutto completo ed idoneo.
- III. Prendevo contatto con l'IVG di Cremona per poter svolgere un sopralluogo presso gli immobili pignorati e per dar inizio alle operazioni peritali comunicate per PEC alla Società esecutata il 3-09-2025. L'inizio delle operazioni peritali coincidente con Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato fissato in data 11 settembre, in presenza dell'incaricato dell'IVG di Cremona; si è redatto verbale all'**allegato14**.
- IV. Durante quel sopralluogo, ho preso atto che l'immobile era occupato, era presente l'occupante e più avanti in specifico punto riporto precisazioni; ho svolto il rilievo metrico, ho preso atto delle particolarità dell'unità immobiliare, ho scattato fotografie.
- V. Eseguivo, oltre all'esame degli atti, accessi telematici presso l'agenzia delle Entrate per reperire documentazione catastale e per svolgere ispezioni ipotecarie;
- VI. Richiedevo ed acquisivo l'atto di compravendita presso l'Archivio Notarile.
- VII. Richiedevo, in data 12/09/2025 l'accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia del Comune di Cremona e, postami in visione in data 20/10/2025 la documentazione riguardo alla situazione urbanistica ed edilizia, ne facevo fare riproduzione per quanto pertinente;
- VIII. Richiedevo per Pec in data 30 settembre 2025 all'Amministratore del condominio in cui ricadono i beni pignorati l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e quant'altro specificato al comma 9 dell'art. 173 delle disposizioni attuative del codice di procedura civile. L'argomento delle spese condominiali è trattato in uno specifico punto. Assumevo anche informazioni sulla sussistenza del CPI (cert. prev. Incendi);
- IX. Svolgevo più incontri con i funzionari del Settore Edilizia del Comune di Cremona per la valutazione delle difformità riscontrate (l'ultimo in data 20 /11/2025).

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Premessa

Veniva sottoposto ad esecuzione forzata nell'interesse di CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA il bene immobile *"in piena proprietà della società* [REDACTED]

[REDACTED] -Terzo datore di ipoteca), sito in Cremona, via Fabio Filzi n.60, così individuato al NCEU dell'anzidetto Comune:

Foglio 36, part. 620 sub.79."

Agli atti della procedura sussiste la relazione notarile.

1) Diritto

L'immobile di cui trattasi, oggetto di esecuzione forzata pervenne alla soc. [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di atto di compravendita in data 30/12/1999 n. 151697 rep. notaio dr. Rizzi

[REDACTED] trascritto a Cremona il 28/01/2000 n.ri 656 RG 436 RP, con il quale il signor [REDACTED]

[REDACTED] vendeva alla società [REDACTED]

- Locale uso magazzino in Cremona, censito nel NCEU al fg. 36 mapp 620 sub. 79 -ctg C2-mq 131.

Il suddetto atto di compravendita è riportato in **allegato 17**.

Precedentemente l'immobile di cui trattasi pervenne alla parte venditrice per atto di compravendita in data 24/1/1992 N. 121970/8235 repertorio notaio Rizzi registrato a Cremona il 29.1.1992 n. 462 Serie IV pubb. Ed ivi trascritto l'8.2.1992 n. 1580/1262.

In **allegato 15** riporto la visura camerale della soc. [REDACTED]

12, domicilio digitale [REDACTED] - Amministratore Unico Sig. [REDACTED]

2) Bene ed ubicazione, inquadramento, descrizione, superfici, stato e se occupato da terzi

Trattasi di magazzino ricavato nel complesso condominiale di via Fabio Filzi 60, denominato "Condominio Tigli", posto al piano interrato, dove si trovano autorimesse ed altre unità a magazzino.

L'unità è raggiungibile attraverso cancello carraio sulla via, lungo un percorso per un tratto scoperto, poi si entra in un ambito interrato, e attraverso una corsia dedicata al servizio anche di

autorimesse chiuse, si perviene all'unità in questione, accessibile da porta carraia interna basculante. E' identificato catastalmente:

al fg. 36 particella 620 sub. 79 zona censuaria 2, categoria C/2 consistenza 131 mq, sup catastale 141 mq rendita 548,01 euro.

Il magazzino è a forma rettangolare delle dimensioni nette interne di circa 13 mt x 10mt.

Quindi la superficie netta interna è di circa 130 mq.

La visita di sopralluogo, coincidente con l'inizio delle operazioni peritali avvenne l'11 settembre 2025, con un incaricato dell'IVG di Cremona e fu redatto verbale riportato in **allegato 14**.

L'immobile risulta utilizzato come magazzino per l'attività in campo idro-sanitario dalla ditta 2A Impianti srl semplificata. Il giorno del sopralluogo era presente il titolare di questa ditta, delegato anche dall'Amministratore Unico [REDACTED]

Sussiste contratto di locazione, riportato in **allegato 16** con i dati di registrazione. In sintesi il contratto fu stipulato il 1-7-2024 con inizio il 1-7-2024 per la durata di 9 anni e scadenza il giorno 30/6/2033, con canone annuo di locazione di 3.000,00 €.

Stato: Lo stato di conservazione è sufficiente.

3) Servitù, millesimi di comproprietà condominiale, Confini, accesso

Servitù. Nulla da segnalare se non la sussistenza di quelle di carattere condominiale.

Riguardo i millesimi di proprietà si rinvia a quanto indicato nell'atto di compravendita **allegato 17**

Riporto qui, comunque, la specificazione dei millesimi che è piuttosto articolata: millesimi 141 *"relativamente alla corsia interna di accesso condominiale alle sole autorimesse e al locale compravenduto e ai magazzini, millesimi 6,5 relativamente alle parti comuni dell'intero complesso condominiale e millesimi 73,4 per quanto riguarda il passo carraio della via Filzi comune a tutto il condominio"*.

Confini: a nord: ragioni di terzi, est: garages condominiali; a sud corsia di accesso comune e altre ragioni, ad ovest ragioni di terzi.

Accesso: dalla via Filzi attraverso parti comuni.

4) Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Non necessita.

5) Certificazione energetica

Non necessita di certificazione

6) Presenza di rifiuti

Non ne sussistono.

B) STORIA CATASTALE

1) Dati catastali

Nell'atto di pignoramento i beni sono individuati come riportato alla premessa del capo A.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è così attualmente individuata in Comune di Cremona al catasto Fabbricati, come da **allegato 3** (visura storica per immobile):

foglio 36 particella 620 subalterno 79, zona censuaria 2; categoria C/2; classe 2; consistenza 131 mq; superficie catastale totale 141; rendita € 548,01. L'unità è intestata per l'intero 


L'unità è rappresentata rispondente allo stato di fatto alla scheda planimetrica di cui all'**allegato 2**.

Nell'estratto di mappa **allegato 1** è evidenziata la particella interessata dell'unità pignorata.

2) Giudizio di regolarità docfa

Nulla da rilevare, se non che, nella scheda planimetrica, non sono riportati i pilastri, ma ciò non inficia la validità della rappresentazione e le finalità di ordine catastale.

C) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Nell'atto di compravendita di cui al già menzionato **allegato 17**, è indicato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare di cui trattasi, è "*stato costruito in forza della licenza di costruzione in data 28.12.1973 n.642/A Decreto n. 16617 e successiva variante in data 24.11.1975 n. 408/B decreto n. 18020 e che successivamente non sono intervenute variazioni o modifiche richiedenti provvedimenti delle autorità urbanistiche*".

Lo scrivente ha compiuto accertamento attraverso accesso agli atti – come anticipato al punto "operazioni preliminari" – e produce in allegato la documentazione rilasciata dal Comune di Cremona.

Specificatamente:

allegato 9 si riporta la licenza edilizia 642/A Decreto 16617 del 1973 e una tavola del piano interrato, **allegato 10**, correlata a quella licenza.

In **allegato 11** si riporta la licenza N. 408/B Decreto 18020 del 1975 con una tavola correlata a quest'ultima licenza del piano interrato, **allegato 12**.

Tra la documentazione esaminata all'Ufficio Edilizia del Comune è stato reperita l'autorizzazione ad abitare o far abitare (ovvero licenza di abitabilità) N. 24840 N° 642/A/1973, rilasciata il 3 marzo 1976, ed è l'**allegato 13**.

Rilevo quanto segue: riguardo all'unità in questione oggetto di pignoramento, nelle tavole di disegno di cui ai documenti sopra specificati, ritenendo comunque pertinente la tavola grafica all'**allegato 12**, non risulta la grafica demarcazione e rappresentazione dell'unità, cioè la sua perimetrazione con le sue particolarità. E' posta nella zona dichiarata "magazzino" dove sulla tavola grafica sono rappresentate le sole pilastrate e ciò sussiste anche per altre unità (non qui in discussione). Per rendere più comprensibile quanto rilevato, ho riportato in **allegato18** una raffigurazione planimetrica qualitativa dell'unità in esame sulla tavola grafica dell'interrato di cui alla licenza del 1975 (**allegato 12**); nel disegno l'unità è evidenziata in tratteggio incrociato rosso e ho riportato alcune altre unità non rappresentate (non oggetto di esecuzione).

Nei più incontri che ho avuto con i tecnici degli Uffici Edilizia, ho esposto la sussistenza di questa difformità -sanabile- che potrebbe rientrare nei casi dell'art. 36-bis di cui alle modifiche introdotte al D.P.R. 380/2001 n. 69/2024 convertito dalla legge n. 105/2024. In tal caso è possibile regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento di un'oblazione, che nella migliore delle ipotesi è minimo è di 1.032 € e non superiore a 10.328 €.

Ai fini della valutazione del valore di vendita giudiziaria, quindi di quelle deduzioni contemplate all'art.568 del c.p.c.. indico un valore medio (medio, perche la norma si riferisce a quanto valutato "dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate" e al riguardo non ho informazioni da assumere come quelle che ho recepito dagli uffici del Comune) di stima di oblazione, pari ad € 5.300,00 cui si aggiungono gli oneri tecnici per la predisposizione delle pratiche, indicati nella trattazione al capo H.

Osservazione. Per la regolarizzazione edilizia e non solo per quella, occorre anche tenere in conto aspetti correlati con le disposizioni della prevenzione incendi, ritrovandosi l'unità in questione all'interrato con parti condominiali, con altre unità a magazzino e ad autorimesse. A questo riguardo - informato dall'Amministratore del Condominio, geom. Giorgio Tomasoni, su mia domanda verbale – ho appreso che non sussiste rilasciato il certificato di prevenzioni incendi per le attività dell'interrato ma, nella volontà di conseguirlo, sono dal passato e sino ad ora, si sono attuate misure intese a limitare rischi e, per l'unità in esame, sentito l'Amministratore Unico della Società esecutata, ing. [REDACTED] nulla è stato intrapreso al riguardo. Un'azione di messa a norma completa ai fini della prevenzione incendi va a riguardare contestualmente aspetti condominiali e privati. Ho tenuto conto di queste problematiche nel valore che più avanti ho esposto dell'unità in esame, 80.000,00 €, inferiore a quello che sarebbe in un contesto di

regolarità complessiva ai fini della prevenzione incendi, mentre, per la mera regolarizzazione edilizia/urbanistica, a quel valore di 80.000,00 € ho applicato delle riduzioni specifiche, come accennato poco sopra ed esposto più avanti al capo H.

D) PROVENIENZA

L'immobile pignorato è pervenuto alla società esecutata per atto di compravendita, come già specificato all'inizio, al punto 1 del capo A.

Evidenzio che il prezzo di compravendita indicato in quell'atto, risalente al 30 di dicembre 1999 è di lire 100.000.000 (centomilioni di lire).

E) ISPEZIONE IPOTECARIA - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI-FORMALITA'

In **allegato 4** riporto l'elenco delle formalità per immobile per il periodo che va dall'1-11- 2000 al 10-11-2025.

Relativamente alle tre formalità indicate in elenco, riporto:

la prima è iscrizione del 13/12/ 2007, **allegato 5**, registro particolare 3656 registro generale 14326 notaio Henzel Augusto 12312/2163 del 27/11/2007;

la seconda è trascrizione del 24/02/2011, **allegato 6**, ufficiale giudiziario di Cremona repertorio 2863 del 02/12/2010 atto esecutivo cautelare -verbale di pignoramento immobili;

e la terza formalità è trascrizione del 21/12/2023, **allegato 7**, registro particolare 8169 registro generale 11546 Tribunale repertorio 3087 del 22 /11/2023 atto esecutivo cautelare di pignoramento immobili.

F) SPESE CONDOMINIALI

Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione, su eventuali spese straordinarie deliberate, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia.

Risulta dalla comunicazione dell'Amministratore del Condominio (geom. Giorgio Tomasoni di Strutture snc via del Giordano 97 A, Cremona) in data 01/10/2025, a seguito di mia richiesta, riportato il tutto in **allegato 8**, che *"al 1-01-2025 l'unità aveva un credito di 201,66 €, Le spese d'esercizio sono di 536,23 € e lo scaduto attuale è 156,57 €"*; rinvio all'allegato indicato, che contiene anche la scheda di bilancio preventivo individuale, osservando che nel riscontro dell'amministratore non si riportano le eventuali spese straordinarie deliberate.

G) FORMAZIONE DI LOTTO

Trattasi di lotto unico.

H) VALUTAZIONE

1) Procedimento di stima

Comparativo.

Le risultanze delle valutazioni economiche che si espongono successivamente sono da considerarsi **a corpo**, quand'anche svolte sulla base di riferimenti quantitativi metrici.

Il valore dell'immobile è stimato in complessivi 80.000,00 €, tenuto conto anche di quanto riportato nel capo C), in particolare di quanto conseguente all'osservazione, cioè ai conseguenti aspetti limitativi. Il valore, corrisponde, su una consistenza di circa 130 mq, a 615 €/mq circa. Al valore di 80.000,00 € indicato vanno applicate le deduzioni di cui all'art. 568 c.p.c. di seguito precisate.

Deduzioni per :

- assenza di garanzia per vizi, stimasi circa 3% = 2.400,00 €
- spese tecniche e oblazione per regolarizzazione urbanistica-edilizia: per pagamento oblazioni come indicato al capo C, indico € 5.300,00; riguardo alle spese tecniche necessarie per l'assolvimento delle pratiche, stimo 5.000,00 €
- spese condominiali da maturare nel corso della procedura, stimo 1.000,00 €

in tutto le deduzioni sono: 2.400,00 + 5.300,00 + 5.000,00 + 1.000,00 = 13.700,00 €

Quindi Il **Valore di Vendita Giudiziaria o di stima al netto delle voci suesposte**, è pari a:
80.000,00 - 13.700,00 = **66.300,00 €** (diconsi sessantaseimilatrecento euro).

2) **Confronto con trasferimenti pregressi.** Nulla da segnalare

3) Giudizio di vendibilità

Ritengo che la vendibilità sia sufficiente.

Con quanto sopra, rassegno l'incarico e provvedo al deposito in cancelleria, e all'invio delle comunicazioni ex art. 173 co.3 disp,att. c.p.c.

Cremona, li 21-11-2025

Dott. Ing. Federico Galli

Studio in via Castelverde 13/A - 26100 Cremona,

tel 0372 560925, cell. 3387633762,

mail ordinaria ing.gallifederico@tin.it, pec federico.galli@ingpec.eu

Allegati:

catastali

- 1) Estratto mappa f.36 part. 620.
- 2) Scheda planimetrica unità immobiliare
- 3) Visura storica per immobile

Ispezione ipotecaria

- 4) Elenco sintetico formalità per immobile
- 5) Nota iscrizione reg.gen. 14326 part. 3656 del 13/12/2007 ipoteca concessione mutuo, atto notaio Henzel A. del 27/11/2007 rep. 12.301/2.163
- 6) Nota trascrizione Reg. gen. 1689 part. 1058 del 24/2/2011 atto giudiziario verbale pignoramento immobili, richiedente Lunelli dott. Roberto
- 7) Nota di trascrizione Reg. gen. 11546 part. 8169 del 21/12/2023 atto giudiziario verbale pignoramento immobili, richiedente Credit Agricole SPA

Spese condominiali

- 8) Spese condominiali

Accesso atti documentazione di carattere edilizio

- 9) Licenza edilizia n. 642/A decreto 16617 del 1973
- 10) Tavola grafica "pianta garage cantine" di cui alla licenza 642/A del 1973
- 11) Licenza edilizia (variante) n. 408/B decreto 18020 del 1975
- 12) Tavola grafica "pianta piano interrato" di cui alla licenza 408/B del 1975
- 13) Licenza di abitabilità 3 marzo 1976

Altro

- 14) Verbale inizio operazioni peritali
- 15) Visura camerale
- 16) Contratto di locazione
- 17) Atto di compravendita del 30/12/1999 notaio Virgilio Rizzi rep. 151697 racc. 13858.
- 18) Raffigurazione a carattere qualitativo dell'unità pignorata nel contesto della tavola grafica di cui all'allegato 12), evidenziata in tratteggio incrociato colore rosso

Documentazione fotografica.