

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 53/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. LUCIA VALLA

contro

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Cremona (CR)

Cremona, 17/03/2026

L'esperto Stimatore:
arch. Benedetta Mezzadri
Iscritta all'Albo Nazionale CTU
Tribunale di Cremona n. 27



SOMMARIO

QUESITO	4
PREMESSA E FORMAZIONE LOTTI	4
LOTTO 1: <i>via della Cooperazione n. 6 – ufficio con posto auto</i>	6
ELENCO ALLEGATI	6
SCHEDA SINTETICA.....	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
RELAZIONE DI STIMA	9
IDENTIFICAZIONE	9
STATO DI POSSESSO	10
DESCRIZIONE	10
REGOLARITA' CATASTALE	11
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	12
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	12
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI.....	13
SPESE CONDOMINIALI.....	14
PRESENZA DI RIFIUTI.....	14
PRESTAZIONE ENERGETICA	15
VALORE.....	15
VALORE IN VENDITA FORZATA	16
QUOTE INDIVISE	17
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	17
FORMAZIONE DI LOTTI	17
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	17
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	18
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	18
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	20
LOTTO 2: <i>via Villa Angiolina n. 13 – appartamento su due livelli con box</i>	21
ELENCO ALLEGATI	21
SCHEDA SINTETICA.....	22
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	23
RELAZIONE DI STIMA	24
IDENTIFICAZIONE	24
STATO DI POSSESSO	26
DESCRIZIONE	26
REGOLARITA' CATASTALE	28
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	29



OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	29
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI.....	31
SPESE CONDOMINIALI.....	31
PRESENZA DI RIFIUTI	32
PRESTAZIONE ENERGETICA	32
VALORE.....	32
VALORE IN VENDITA FORZATA	33
QUOTE INDIVISE	35
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	35
FORMAZIONE DI LOTTI	35
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	35
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	36
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	36
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	38
CONCLUSIONI	38



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 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. e pubblicati sul sito web del Tribunale:

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. 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 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;
 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'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
 9. 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.*

PREMESSA E FORMAZIONE LOTTI



Trattandosi di beni ubicati nello stesso comune di Cremona, ma in località e con destinazioni diversificate la sottoscritta, per interesse e maggior profitto della procedura intende dividere i beni in più lotti rifacendosi al seguente ordine: (come da allegato 00 – elenco immobili):

- LOTTO 1 – via della Cooperazione n. 6, Cremona (CR): ufficio con posto auto
- LOTTO 2 – via Villa Angolina n. 13, Cremona (CR): appartamento su due livelli con box



LOTTO 1: via della Cooperazione n. 6 - ufficio con posto auto**ELENCO ALLEGATI**

Allegato n.	Titolo	n. pagine
00	elenco immobili	01
01	fotografie esterne ed interne del bene	09
02	documenti catastali	21
03	certificati anagrafici	03
04	verifica contratti registrati	02
05	planimetria dello stato reale dei luoghi + CDU GIS	04
06	copia delle concessioni edilizie	21
07	documenti amministrazione condominiale	55
08	A.P.E.	05
09	convenzioni compravendita	36
10	scheda di analisi del segmento di mercato del soggetto	01
11	atto di provenienza	07
12	ispezione ipotecaria	31
	Tot. Pag. allegate	196
	Tot. Foto	09



SCHEDA SINTETICA

- Ubicazione del bene: **Cremona, c.a.p. 26100 (CR), via della Cooperazione n. 6**
- Dati catastali e tipologia beni: **ufficio con posto auto**
FG. 102, PART. 459, SUB. 25 - cat. A10
FG. 102, PART. 459, SUB. 41 - cat. C6
- **I dati catastali indicati in atto di pignoramento corrispondono all'identificazione catastale al C.F.**
- Diritto oggetto di espropriazione: **piena proprietà 1/1**
- Stato di Possesso: **Libero, nel possesso del debitore**
- Presenza di rifiuti: **NO**
- Diritti di Terzi: **NO**
- Regolarità Catastale: **SI**
- Regolarità Urbanistica: **SI**
- Regolarità Edilizia: **SI**
- Opere abusive: **NO**
- Censi/livelli/usi civici: **NO**
- Spese condominiali: **SI**
- Valore di Mercato: **127.200,00 €**
- Valore in Vendita Forzata: **114.500,00 €**
- Quote indivise: **NO**
- APE, classe: **D**



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

1. **Comunicazione al debitore dell'inizio delle operazioni peritali e richiesta dei documenti necessari, tramite raccomandata A.R., a seguito di deposito del giuramento del 01/12/2025 e della verifica (positiva) del fascicolo depositato, come disposto nel Decreto di Nomina - 02/12/2025;**
2. **Comunicazione ai creditori dell'inizio delle operazioni peritali a seguito di verifica del fascicolo depositato tramite PEC agli avvocati che li rappresentano - 02/12/2025;**
3. **Accesso telematico alle visure e alle planimetrie catastali (SISTER): 02/12/2025;**
4. **Verifica contratti registrati stipulati dal debitore in merito ai beni: 02/12/2025 a seguito di richiesta via PEC del 02/12/2025 alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate;**
5. **Acquisizione degli atti di provenienza da ispezione atti cartacei (SISTER): 29/12/2025;**
6. **Acquisizione del numero di telefono del debitore tramite sua telefonata: 29/12/2025;**
7. **Acquisizione della copia dell'A.P.E. scaricabile dal servizio Visura del Cened: 07/01/2026**
8. **Ispezione ipotecaria telematica per soggetto e ispezione atti cartacei per vincolo paesaggistico (SISTER): 08/01/2026;**
9. **Acquisizione dei certificati anagrafici del debitore a seguito di richiesta via PEC del 08/01/2026 presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Cremona: 09/01/2026 e 12/01/2026;**
10. **Primo sopralluogo: 13/01/2026;**
11. **Acquisizione della documentazione sulla gestione del Condominio "Ex Area Frazzi A" a seguito di PEC all'Avvocato intervenuto del 08/01/2026: 05/02/2026, 11/03/2026 e 16/03/2026;**
12. **Ricerca di atti di compravendita comparabili per la valutazione del valore di mercato degli immobili tramite portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate: 23/02/2026;**
13. **Acquisizione convenzioni a carico del Condominio: 24/02/2025;**
14. **Acquisizione delle concessioni edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, a seguito di richiesta al SUE del 08/01/2026: 26/02/2026;**
15. **Ispezione ipotecaria telematica per immobile: 09/03/2026;**



RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

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

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in CREMONA (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

- **Fg. 102, part. 459, sub. 25, categ. A/10, Z.C. 2, cl. 4, cons. 5,5 vani, superficie catastale totale 104 mq., Rendita 1.619,09 €, via della Cooperazione n. 6, Piano 2.**

CONFINI:

a nord: via della Cooperazione;

ad est: sub. 6 (scala comune) e, per salto rientrante, ripostiglio comune;

a sud: ascensore e ripostiglio comune e, per salto sporgente, sub. 22 (corridoio comune) e sub. 510;

ad ovest: sub. 510;

CRONISTORIA CATASTALE:

La situazione attuale deriva da: **COSTITUZIONE del 11/03/1989 in atti dal 13/12/1995 (n. 243.1/1989):**

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
102	459	25	2	A/10	4	5,5 vani	Totale: 104 m ²	Euro 1.619,09

- **Fg. 102, particella 459, sub. 41, categ. C/6, Z.C. 2, cl. 1, cons. 15 mq, superficie catastale totale 15 mq., Rendita 41,06 €, via del Sale 17, Piano S1.**

CONFINI:

a nord: mapp. 155

ad est: sub. 42;

a sud: sub. 7 (corsello comune);

ad ovest: sub. 40;

CRONISTORIA CATASTALE:

La situazione attuale deriva da: **CLASSAMENTO del 11/03/1989 in atti dal 13/12/1995 (n. 243.3/1989):**

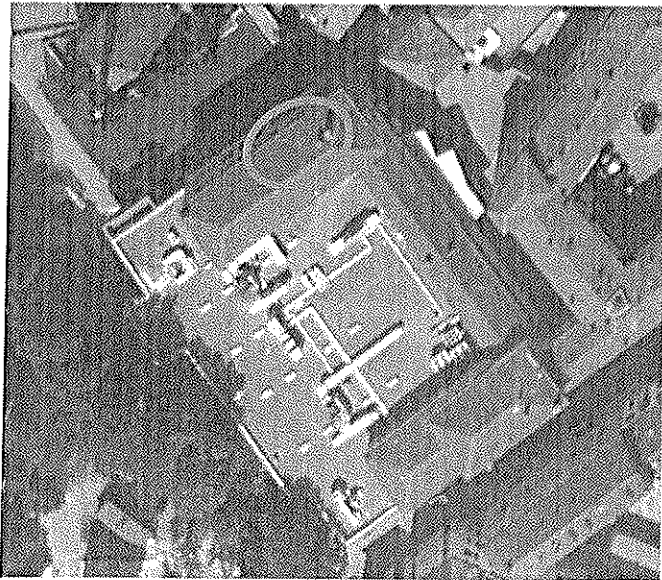
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
102	459	41	2	C/6	1	15 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 41,06

PARTI COMUNI:

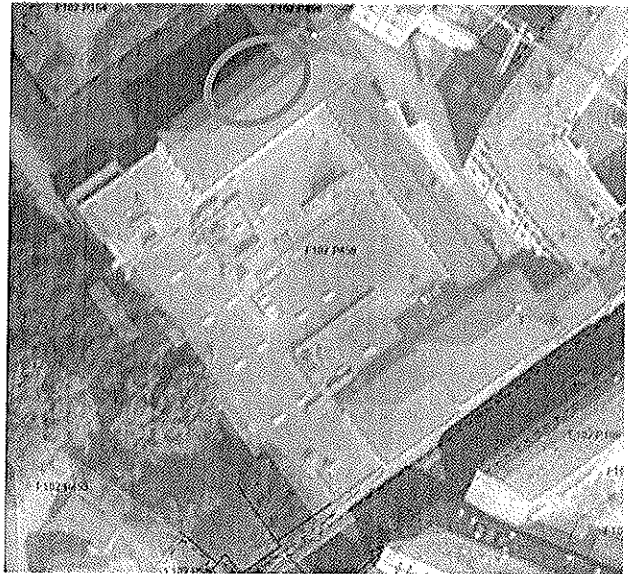
- FG. 102, part. 459, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 22, 23 BCNC



ortofoto



sovrapposizione ortofoto-mappa (fig. 102 mapp 459)



Identificazione attuale

La stessa del pignoramento.

STATO DI POSSESSO

lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Al momento del sopralluogo l'immobile non era occupato ed era comunque nel possesso del proprietario (a parte il posto auto, occupato senza titolo). Su interrogazione della sottoscritta circa la presenza di contratti registrati a carico dell'immobile l'Agenzia delle Entrate ha fornito gli estremi del contratto di comodato serie 3 anno 1998 n. 8255 (all. 04): tale contratto viene ritenuto non opponibile alla procedura.

DESCRIZIONE

una sommaria descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto, sita a Cremona in via della Cooperazione 6, è un ufficio facente parte del "Condominio Ex Area Frazzi A": si trova al piano secondo con ascensore ed è dotato di un posto auto al piano seminterrato, piano che risulta condiviso con il supermercato, con accesso da via del Sale n. 17.

L'unità immobiliare è composta dall'ingresso centrale che conduce in senso orario a: uno spazio di lavoro collegato all'ufficio più grande, un ufficio – segreteria, un bagno con antibagno ed un ultimo ufficio collegato ad un ripostiglio. Di altezza netta di 3,00 m e mono-esposto verso nord/ovest, presenta



finiture degli anni Novanta, con pavimenti in grès, serramenti in metallo con vetrocamera: in generale si osservano discrete condizioni di manutenzione, nonostante l'evidente disuso in atto da anni.

Degli impianti tecnologici presenti (di cui non è stato visto il funzionamento), NON sono stati reperiti il certificato di conformità ed il libretto di impianto: si tratterebbe, dalle poche informazioni telefoniche ricevute dal manutentore (che non risulta essere nominato Terzo Responsabile), di un impianto condominiale a teleriscaldamento e di un impianto condominiale di raffrescamento con gruppo frigo. Da richiesta all'Amministratrice non si hanno certificazioni degli impianti comuni, tantomeno del piano interrato.

Quota di comproprietà degli spazi comuni di condominio: 19,87 per l'ufficio + 6,60 per il posto auto (come riferito dall'Amministratrice).

STATO MANUTENTIVO: discreto

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: edificio in muratura costruito negli anni Novanta

CONTESTO URBANO: oltre la cintura esterna del centro storico, verso ovest (Porta Po)

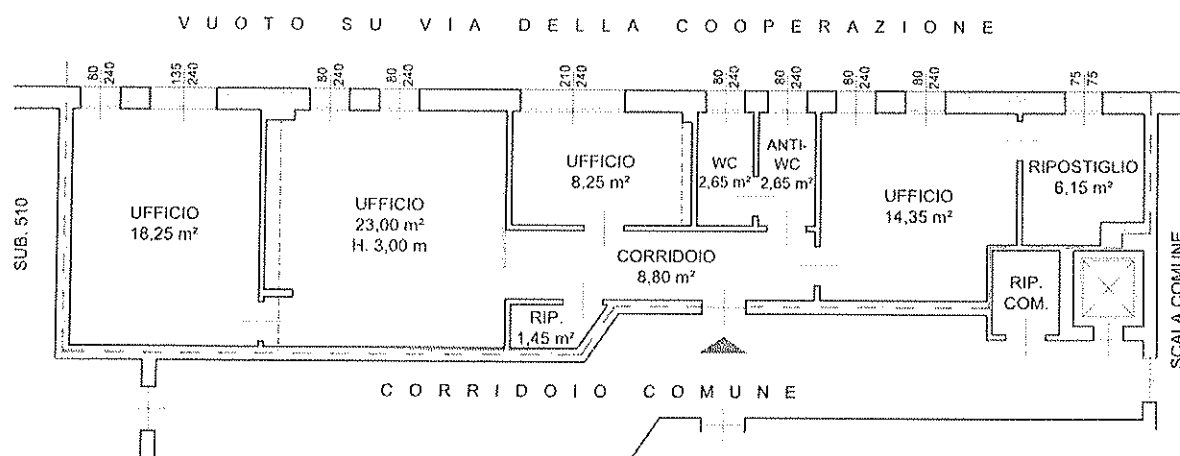
CONTESTO URBANISTICO: Città esistente da riqualificare – ambiti misti (CER.5)

REGOLARITA' CATASTALE: SI – si veda apposito §

REGOLARITA' URBANISTICA: SI – si veda apposito §

REGOLARITA' EDILIZIA: SI – si veda apposito §

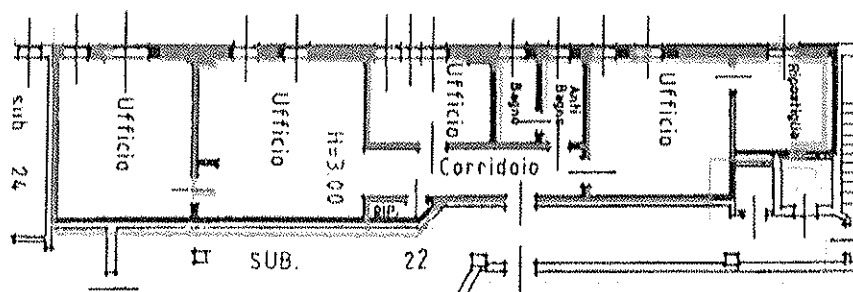
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



REGOLARITA' CATASTALE

Relativamente al giudizio sulla regolarità catastale si sovrappone l'ultima pianta in atti col rilievo:





Si conferma anche la corretta identificazione del posto auto.

A seguito di quest'analisi l'ufficio con posto auto sono considerati regolari dal punto di vista catastale.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Si procede all'elenco dei provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Cremona (all. 06):

- **Concessione Edilizia n. 3/A prot. 17400 del 26/01/1987**, concessa al Sig. [redacted] presidente pro tempore della [redacted] per lavori di costruzione fabbricati ad uso commerciale (supermercato e negozi), uffici ed abitazioni (palazzine A e B);
- **Concessione Edilizia n. 251/B prot. 27949 del 11/05/1989**, concessa al Sig. [redacted] presidente pro tempore della [redacted] per opere in variante parziale in corpo A;
- **Dichiarazione di fine lavori del 06/07/1989 (Edificio A);**
- **Richiesta di agibilità per l'Edificio A prot. 11983 del 03/03/1989;**
- **Richiesta di agibilità per l'Edificio A prot. 41083 del 12/08/1989** a seguito di richieste di integrazioni: non risulta il rilascio dell'agibilità, che andrà chiesta singolarmente dall'aggiudicatario per l'unità immobiliare ad uso ufficio. Per quanto riguarda i posti auto dovrà essere un onere del Condominio, qualora non già richiesta.

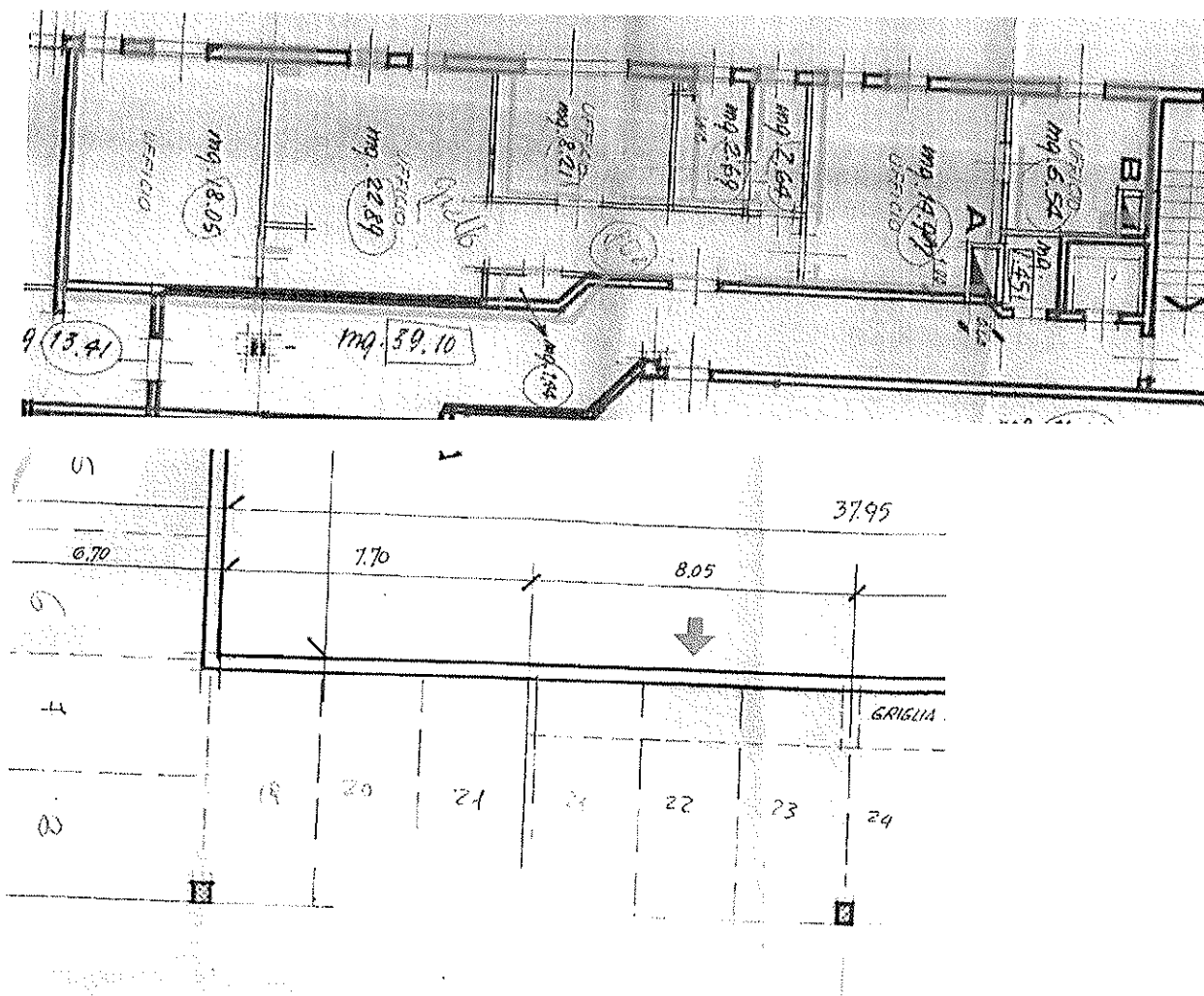
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai



fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Relativamente al giudizio sulla regolarità edilizio-urbanistica si sovrappone l'ultima pianta in atti (Concessione Edilizia n. 251/B) col rilievo dello stato dei luoghi:



A seguito di quest'analisi e della sovrapposizione delle planimetrie l'appartamento ed il posto auto in oggetto si considerano regolari dal punto di vista edilizio (N.B. sono stati verificati solo l'oggetto della perizia e NON le parti comuni): verranno detratti al 5 del valore i costi per l'ottenimento dell'agibilità (si vedano gli adeguamenti), presupponendo il buon esito della SCIA di Agibilità, senza essere in possesso di pareri preventivi in merito, e fatti salvi futuri cambiamenti normativi, oneri di segreteria, interpretazioni del RUP e condizioni imprevedibili sullo stato degli impianti.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI



la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali non è stata evidenziata l'esistenza di pesi derivanti da censo o livello nel ventennio antecedente il pignoramento, salvo diritti non trascritti o altre situazioni non presenti nei registri pubblici; per l'Uso Civico, non è stato evidenziato il diritto pubblico dal risultato delle indagini condotte e rese disponibili on-line dalla Regione Lombardia, risalenti al 1997.

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

I Beni sono parte del "Condominio Ex Area Frazzi A": l'importo annuo di gestione in base al bilancio preventivo del 2026, approvato in data 09/03/2026, è stimabile in media a circa 4.400,00 euro, analogamente al bilancio consuntivo del 2025 (si veda allegato 07). Il bilancio delle spese condominiali dal 2016, anno del decreto ingiuntivo del Condominio ormai ripianato, al 2025 presenta un **debito di 26.586,61 €**, di cui circa 4.200,000 € maturati nei due anni anteriori alla data del presente elaborato peritale; il bilancio preventivo presenta inoltre un prospetto per il 2026 di 4.373,36 €, da sommare al debito residuo. Alla luce di quanto discusso in assemblea, con PEC dell'11/03/2026 e del 16/03/2026, l'Amministratrice informava che i bilanci dell'all. 07 sono stati approvati, e che **il Condominio ha dato nuovamente incarico ad un legale di procedere contro l'esecutato per il recupero delle somme a debito.**

Secondo quanto riferisce l'Amministrazione, oltre a non essere a conoscenza di altri procedimenti giudiziari oltre a quello che sta per intraprendere il Condominio, non sono state deliberate spese straordinarie che prevedano benefici fiscali.

Il Condominio è unico e non è parte costituente un super Condominio.

PRESENZA DI RIFIUTI

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

In sede di sopralluogo, come documentato dai fascicoli fotografici allegati, non è stata riscontrata la presenza rifiuti urbani: cautelativamente viene comunque quantificato il costo di 300 € per un eventuale trasporto in discarica, che verrà detratto dal valore di mercato all'apposito§.



Tramite richiesta all'Amministratore pro tempore non è stato possibile reperire informazioni circa la presenza di amianto nelle parti comuni, così come dalle pratiche edilizie e dalle ortofoto: in fase di valutazione dell'immobile si provvederà a reperire immobili regolarmente compravenduti del medesimo periodo di costruzione, che quindi presenteranno le stesse caratteristiche costruttive e la probabile presenza di manufatti in amianto.

PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Dal Portale del CENED è stato reperito per l'ufficio il seguente A.P.E. (all. 08):

APE Registrato il 16/06/2016

Codice identificativo: 1903600085716

Valido sino al 16/06/2026

Classe Energetica: **D**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 926,76 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

Per la stima del valore di mercato della quota di piena proprietà dell'immobile pignorato (denominato nella stima "soggetto") è stato scelto il metodo del confronto di mercato (MARKET COMPARISON APPROACH), essendo stato possibile trovare nella zona limitrofa immobili simili per tipologia edilizia (denominati nella stima "comparabili"), ed utilizzarne i dati ricavati dal relativo contratto di compravendita. Per i dettagli, le fonti e tutti i riferimenti circa la scelta degli immobili comparabili al soggetto da stimare si rimanda all'atl. 10.

Gli immobili comparabili sono stati visionati dall'esterno tramite le immagini da "street view" e, per la determinazione della SEL (Superficie Esterna Lorda), si è provveduto alla misurazione rispetto alle schede catastali allegate alla compravendita; per il compendio pignorato, invece, si è ricorsi alla misurazione di precisione. Per lo dello stato di manutenzione, della dotazione di impianti tecnologici e di servizi igienici dei comparabili si fa riferimento all'epoca di ristrutturazione ed alla storia urbanistica



(stato di manutenzione buono = 3, sufficiente = 2, scarso = 1; impianti tecnologici presenti = 1).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE

SUP. INDICE SUP. COM.

SUP. PRINCIPALE (mq): 103,00 100% 103,00

SUP. AUTORIMESSA (mq): 15,00 50% 7,50

TOT. SUP. COMMERCIALE arrotondata (mq) 120,50

VALORE IN VENDITA FORZATA

Per determinare il valore in vendita forzata sono state operate riduzioni dal valore di mercato tenendo conto della mancata garanzia postuma, dei mancati redditi decorrenti dal pagamento e fino alla disponibilità del bene, della rivalutazione/riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità.

TABELLA DEI DATI LOTTO 01

PREZZO E CARATTERISTICA	COMP. A	COMP. B	SOGGETTO
prezzo totale - PRZ [€]	128.000,00	50.000,00	/
data - DAT [mesi]	12	4	0
superficie principale - SUP [m²]	87,00	78,00	103,00
superficie balconi - BAL [m²]	0,00	0,00	0,00
superficie accessori - CANT/LAV [m²]	0,00	12,50	0,00
superficie box	19,00	0,00	15,00
stato di manutenzione - STM [n]	2	1	2
servizi - SER [n]	1	1	1
impianti tecnologici - (TEC) [n]	1	1	1
livello di piano - (LIV) [n]	0	0	2

TABELLA DEI RAPPORTI MERCANTILI

INDICE ED INFORMAZIONE	IMPORTO
p(DAT)/PRZ	0,01
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(CANT-SOF)/p(SUP)	0,25
p(BOX)/p(SUP)	0,50
costo manutenzione [€]	55.000,00
costo servizi [€]	6.666,67
costo impianti tecnologici [€]	5.000,00
livello di piano - (LIV) [n]	0,005 si ascensore

TABELLA CALCOLO PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE	COMP. A	COMP. B	RIF.
p(DAT) [€/mese]	106,67	41,67	
p(SUP) [€/m²]	1.326,42	616,33	616,33
p(BAL) [€/m²]	184,90	184,90	184,90
p(CANT) [€/m²]	154,08	154,08	154,08
p(BOX) [€/m²]	308,17	308,17	308,17
p(STM) [€]	55.000,00	55.000,00	
p(SER) [€]	6.666,67	6.666,67	
p(TEC) [€]	5.000,00	5.000,00	
p(LIV) [€]	640,00	-250,00	

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi

TABELLA RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICA	COMP. A	COMP. B
prezzo totale - PRZ [€]	128.000,00	50.000,00
DAT [€]	-1.280,00	-166,67
superficie principale - SUP [m²]	9.861,33	15.408,32
superficie balconi - BAL [m²]	0,00	0,00
superficie cantina - CANT/SOF [m²]	0,00	-1.926,04
superficie box - BOX [m²]	-1.232,67	4.622,50
stato di manutenzione - STM [n]	0,00	55.000,00
servizi - SER [n]	0,00	0,00
impianti tecnologici - (TEC) [n]	0,00	0,00
livello di piano - (LIV) [n]	1.280,00	-500,00
prezzi corretti	136.628,66	122.438,11

VERIFICA DEI PREZZI CORRETTI

divergenza assoluta ≤ 10% 11,59 %

valore massimo 136.628,66

valore minimo 122.438,11

divergenza assoluta = (val.max-val.min)/val.min*100

VALORE DI MERCATO:

129.533,38 €

VAL. DI MERCATO CORRETTO:

127.214,58 €

PREZZO BASE D'ASTA (riduz. 10%):

114.493,13 €

VAL. [€/m²]

1.036,14

ADEGUAMENTI (€) voci da prezzario CCIA CR 2024:

Diritti di segreteria SCIA ed Agibilità

50,00

Spese tecniche per la richiesta di agibilità

1.268,80

Dichiarazione di rispondenza impianto elettrico*

400,00

Dichiarazione di rispondenza impianto idraulico*

300,00

Quota cautelativa trasporto in discarica

300,00

SOMMANO:

2.318,80

*da 1 Sole 24 ORE - Norme e Tributi; articolo di Saverio Fossati e Giovanni Tucci del 31/03/2008



Si considera verificata la divergenza assoluta nonostante il minimo scostamento.

Per arrotondamento, rispetto ai calcoli dimostrati, si stimano:

VAL. DI MERCATO 127.200,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA: 114.500,00 €

Si dà un giudizio di vendibilità sufficiente, visto lo scarso volume di scambi di compravendita in zona, ma l'imminente riqualificazione dell'area circostante l'ufficio.

QUOTE INDIVISE

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:

- 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;*

Non si tratta di quota indivisa ma di quota di intera proprietà

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

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

Il diritto di piena proprietà del sig. Paternieri è in regime di separazione dei beni (si veda l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato).

FORMAZIONE DI LOTTI

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

L'ufficio con posto auto nel complesso condominiale denominato "Area Frazzi B" formano un lotto unico.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, del 08/01/2026 e del 09/03/2026, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 04/04/2025, derivano da:

- atto tra vivi di compravendita del 13/09/1990, Rep. 35349/7597 Notaio Paolo Salvelli, registrato all'Agenzia delle Entrate di Cremona il 26/09/1990 al n. 1836 serie 1V pubblici, trascritto a Cremona il 09/10/1990 ai nn. Reg. Gen. 6866 Reg. Part. 4553 con cui la proprietà degli immobili in oggetto nella consistenza attuale individuata con la part. 459/25 (cat. A10) e con la part. 459/41 (cat. C/6), passava a [REDACTED] acquirente per 1/1 di



proprietà) residente a Cremona, da
venditore per 1/1) con sede a Milano.

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

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*

L'Esperto dichiara che:

- in base all'esame del PGT Vigente (si veda l'all. 05), gli immobili in oggetto ricadono in:
 - o "Aree di attenzione archeologica" (art. 44 Disposizioni attuative);
 - o "Infrastrutture storiche e di interesse paesaggistico - Rete infrastrutturale storica - Normativa PPR art. 26 e Integrazione al Documento Direttore del PTCP cap. 7.7" (art. 54 Disposizioni attuative);
 - o "Corsi d'acqua classificati come pubblici e vincolati e relative fasce di rispetto -Vincolo art. 142 D.lgs 42/2004" (art. 47 Disposizioni attuative).
- risultano obblighi che gravano sui beni, come le convenzioni stipulate col Comune di Cremona (all. 09);
- risultano vincoli di natura condominiale, come da regolamento (all. 07) e, come riferito dall'Amministratrice, esiste una servitù di passaggio per la rampa di uscita dal seminterrato verso viale Po, di competenza del Condominio Ex Area Frazzi B, per la quale si pagano le pulizie, la manutenzione delle sbarre/saracinesca di chiusura serale, ecc.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 04/04/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Cremona l'01/03/2016 – Reg. Gen. 1667 Reg. Part. 221, in forza di atto giudiziaro di decreto ingiuntivo del 17/02/2016 Rep. 257 del Tribunale di Cremona, per un capitale di 64.984,19 € ed un totale di 90.000,00 € a favore di
con sede a Roma, contro
residente a Cremona, per la proprietà dei beni in oggetto nella consistenza catastale vigente (unità negoziale 2).



- Annotazione iscritta a Cremona il 18/01/2018 – Reg. Gen. 406 Reg. Part. 92, in forza di atto giudiziario di restrizione di beni del 11/10/2017 Rep. 849 del Tribunale di Cremona, a favore di [REDACTED] con sede a Roma, contro [REDACTED] residente a Cremona, per la proprietà del bene censito al fg. 45, part. 110/28 (cat. C/6), **NON oggetto della presente perizia per errore del subalterno (28 anziché 23).**
- Ipoteca giudiziale iscritta a Cremona il 26/07/2016 – Reg. Gen. 6466 Reg. Part. 1010, in forza di atto giudiziario di decreto ingiuntivo del 14/07/2016 Rep. 1036 del Tribunale di Cremona, per un capitale di 14.368,85 € ed un totale di 20.000,00 € a favore di [REDACTED] con sede a Cremona, contro [REDACTED] residente a Cremona, per la proprietà dei beni in oggetto nella consistenza catastale vigente.
- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta a Cremona l'08/03/2019 – Reg. Gen. 2042 Reg. Part. 282, in forza di atto [REDACTED] del 07/03/2019 Rep. 1234/3519, per un capitale di 170.133,35 € ed un totale di 340.266,70 € a favore dell' [REDACTED] con sede a Roma, contro [REDACTED] residente a Cremona, per la piena proprietà dei beni in oggetto nella consistenza catastale vigente.
- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta a Cremona il 27/02/2023 – Reg. Gen. 1798 Reg. Part. 202, in forza di atto [REDACTED] del 24/02/2023 Rep. 1680/3523, per un capitale di 100.221,66 € ed un totale di 200.443,32 € a favore di [REDACTED] con sede a Roma, contro [REDACTED] residente a Cremona, per la piena proprietà dei beni in oggetto nella consistenza catastale vigente.
- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta a Cremona il 31/10/2024 – Reg. Gen. 9321 Reg. Part. 1449, in forza di atto di ingiunzione fiscale di [REDACTED] del 15/10/2024 Rep. 376/2024, per un capitale di 22.364,17 € ed un totale di 44.728,34 a favore di [REDACTED] con sede a Padova, contro [REDACTED] residente a Cremona, per la piena proprietà della sola part. 459/25 (cat. A10) nella consistenza catastale vigente.
- Atto esecutivo trascritto a Cremona il 27/03/2025 - Reg. Gen. 2762– Reg. Part. 1966, in forza di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Cremona in data 19/03/2025, Rep. n. 502, a favore di [REDACTED] con sede a Conegliano (TV), contro [REDACTED] residente a Cremona, per la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni pignorati nella consistenza attuale individuata con la part. 459/25 (cat.



A10) e con la part. 459/41 (cat. C/6), per un importo del credito pari a 56.610,37 € (così come da precisazione del Creditore Procedente depositata in data 15/01/2026): questo è l'atto originante la presente procedura esecutiva.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

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)

Non sono state reperite formalità di cui alle tipologie sopra indicate.



LOTTO 2: via Villa Angiolina n. 13 – appartamento su due livelli con box



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
00	elenco immobili	01
01	fotografie esterne ed interne del bene	14
02	documenti catastali	25
03	certificati anagrafici	03
04	verifica contratti registrati	02
05	planimetria dello stato reale dei luoghi + CDU GIS	04
06	copia delle concessioni edilizie	14
07	documenti amministrazione condominiale	18
08	A.P.E.	10
09	libretto della caldaia	07
10	scheda di analisi del segmento di mercato del soggetto	01
11	atti di provenienza + vincolo	17
12	ispezione ipotecaria	34
	Tot. Pag. allegate	150
	Tot. Foto	14



SCHEDA SINTETICA

- Ubicazione del bene: **Cremona, c.a.p. 26100 (CR), via Villa Angiolina n. 13**
- Dati catastali e tipologia beni: **appartamento con box doppio**
FG. 45, PART. 110, SUB. 3 - cat. A2
FG. 45, PART. 110, SUB. 4 - cat. A2
FG. 45, PART. 110, SUB. 23 - cat. C6
- I dati catastali indicati in atto di pignoramento corrispondono all'identificazione catastale al C.F.
- Diritto oggetto di espropriazione: **piena proprietà 1/1**
- Stato di Possesso: **Occupato, dal debitore e dalla ex moglie.**
- Presenza di rifiuti: NO
- Diritti di Terzi: SI, usufrutto
- Regolarità Catastale: NO
- Regolarità Urbanistica: SI
- Regolarità Edilizia: NO
- Opere abusive: SI
- Censi/livelli/usi civici: NO
- Spese condominiali: SI
- Valore di Mercato: **342.685,00 €**
- Valore in Vendita Forzata: **308.425,00 €**
- Quote indivise: NO
- APE, classe: F



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

1. **Comunicazione al debitore dell'inizio delle operazioni peritali e richiesta dei documenti necessari, tramite raccomandata A.R., a seguito di deposito del giuramento del 01/12/2025 e della verifica (positiva) del fascicolo depositato, come disposto nel Decreto di Nomina - 02/12/2025;**
2. **Comunicazione ai creditori dell'inizio delle operazioni peritali a seguito di verifica del fascicolo depositato tramite PEC agli avvocati che li rappresentano - 02/12/2025;**
3. **Accesso telematico alle visure e alle planimetrie catastali (SISTER): 02/12/2025;**
4. **Verifica contratti registrati stipulati dal debitore in merito ai beni: 02/12/2025 a seguito di richiesta via PEC del 02/12/2025 alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate;**
5. **Acquisizione degli atti di provenienza da ispezione atti cartacei (SISTER): 29/12/2025;**
6. **Acquisizione del numero di telefono del debitore tramite sua telefonata: 29/12/2025;**
7. **Ispezione ipotecaria telematica per soggetto e ispezione atti cartacei per vincolo paesaggistico (SISTER): 08/01/2026;**
8. **Acquisizione dei certificati anagrafici del debitore a seguito di richiesta via PEC del 08/01/2026 presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Cremona: 09/01/2026 e 12/01/2026;**
9. **Primo sopralluogo: 13/01/2026;**
10. **Acquisizione della documentazione sulla gestione del Condominio "Villa Angiolina" a seguito di richiesta del 10/02/2026: 10/02/2026;**
11. **Acquisizione delle concessioni edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, a seguito di richiesta al SUE del 08/01/2026: 26/02/2026;**
12. **Verifica costi di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona: 03/03/2026;**
13. **Protocollo n. 2 A.P.E. al Catasto Energetico Edifici Regionale: 05/03/2026;**
14. **Ricerca di atti di compravendita comparabili per la valutazione del valore di mercato degli immobili tramite portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate: 06/03/2026;**
15. **Ispezione ipotecaria telematica per immobile: 09/03/2026.**



RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

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

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in CREMONA (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

- **Fg. 45, part. 110, sub. 3, categ. A/2, Z.C. 2, cl. 3, cons. 2 vani**, superficie catastale totale 39 mq., Rendita 185,92 €, via villa Angiolina n. 13, Piano T.

CONFINI:

a nord: cortile comune (sub. 501);
ad est: portico comune (sub. 501);
a sud: parco comune (sub. 501);
ad ovest: sub. 4.

CRONISTORIA CATASTALE:

La situazione attuale deriva da: **VARIAZIONE del 03/10/1994 in atti dal 04/10/1994 FRAZ.VAR**

DEST. (n. 11785.1/1994)

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
45	110	3	2	A/2	3	2 vani	Totale: 39 m ² Totale: escluse aree scoperte: 39 m ²	Euro 185,92

(per le particelle precedenti si veda la visura storica all'all. 02)

- **Fg. 45, part. 110, sub. 4, categ. A/2, Z.C. 2, cl. 3, cons. 8,5 vani**, Rendita 790,18 €, via villa Angiolina n. 13, Piano T.

CONFINI:

a nord: cortile comune, per salto sporgente androne comune e per salto rientrante cortile comune (sub. 501);
ad est: cortile comune (sub. 501) e sub. 3;
a sud: parco comune (sub. 501);
ad ovest: sub. 5 e cortile comune (sub. 501).

CRONISTORIA CATASTALE:

La situazione attuale deriva da: **VARIAZIONE del 03/10/1994 in atti dal 04/10/1994 FRAZ. VAR**

DEST. (n. 11785.1/1994)

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
45	110	4	2	A/2	3	8,5 vani		Euro 790,18



- **Fg. 45, part. 110, sub. 23, categ. C/6, Z.C. 2, cl. 2, cons. 28 mq, superficie catastale totale 28 mq., Rendita 89,66 €, via villa Angiolina n. 13, Piano T.**

CONFINI:

a nord: sub. 22;
ad est: mapp. 230;
a sud: sub. 507 (area urbana);
ad ovest: cortile comune (sub. 501).

CRONISTORIA CATASTALE:

La situazione attuale deriva da: **VARIAZIONE del 03/10/1994 in atti dal 04/10/1994 FRAZ. VAR DEST. (n. 11785.1/1994)**

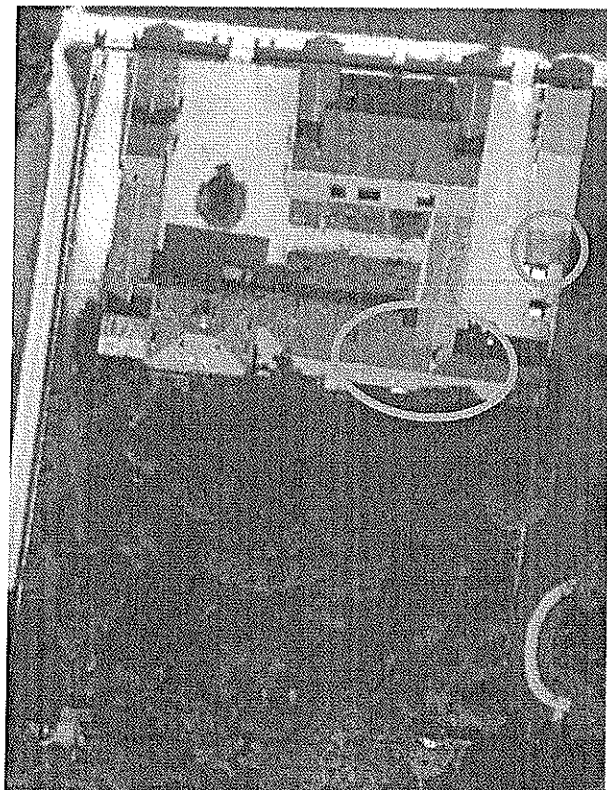
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
45	110	23	2	C/6	2	28 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 89,66

(per le particelle precedenti si veda la visura storica all'all. 02)

PARTI COMUNI (si vedano elaborato planimetrico ed elenco subalterni):

- FG. 45, part. 110, subb. 2 (cortile a nord BCNC), 29 (cortiletto a sud BCNC), 501 (cortili, androni, portici e parco comune BCNC), 502, 503, 504, 505, 506 (cat. F1 BCC: l'Amministratore sostiene siano parcheggi a rotazione mentre sull'atto di provenienza alla pag. 6 è scritto che è errato l'accatastamento a BCC). I subb. 507, 508 e 509 invece sono posti auto con specifico intestatario

ortofoto



sovrapposizione ortofoto-mappa (fg. 45 mapp 110)



Identificazione attuale

La stessa del pignoramento: si segnala solo che il civico del garage è il n. 15° e che sia il sub. 3 che il sub. 4 sono su due livelli.

STATO DI POSSESSO

lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla ex moglie usufruttuaria (come da atto giudiziario iscritto a Cremona il 10/12/2018 – Reg. Gen. 10835 Reg. Part. 6980, in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 11/01/2018 Rep. 2484/2017 del Tribunale di Cremona, a favore di [REDACTED] assegnataria dell'usufrutto 1/1: **tale atto risulta non opponibile al creditore ipotecario ex art. 2812 c. 2 c.c.)**, ed era comunque nel possesso dell'esecutato, essendovi residente ed essendo titolare della nuda proprietà. Su interrogazione della sottoscritta circa la presenza di contratti registrati a carico dell'immobile l'Agenzia delle Entrate non ha fornito estremi di registrazione (all.04).

DESCRIZIONE

una sommaria descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto, sita a Cremona in via Villa Angiolina 13, è un'abitazione su due livelli facente parte del "Condominio Villa Angiolina": si trova nella porzione a sud verso il parco comune ed è dotata di un box doppio nel cortile, con accesso da via Villa Angiolina n. 15A.

L'unità immobiliare (sub. 4) è composta dall'ingresso centrale che conduce in senso orario a: zona notte padronale (spogliatoio, camera doppia e bagno con altezza non conforme), zona notte secondaria (due camere doppie con soppalco, un bagno, una lavanderia ed un ripostiglio) e un grande soggiorno collegato ad un disimpegno al secondo livello. Dal soggiorno si accede al sub. 3, di fatto la prosecuzione diretta dell'abitazione: vi si trovano infatti la cucina e, di seguito, una camera soppalcata (adibita a lavanderia) con accesso diretto al portico comune. Di altezza media di 4,56 m ed esposta verso nord/sud, presenta buone finiture degli anni Novanta, con pavimenti in cotto e parquet, serramenti in legno con vetrocamera per la maggior parte senza zanzariere: in generale si osservano buone condizioni di manutenzione, nonostante segni di umidità nella lavanderia per gestione non adeguata.

Degli impianti tecnologici presenti (di cui è stato visto il funzionamento solo dell'elettrico e del termico, assente il raffrescamento), non è stato reperito il certificato di conformità, ma solo il libretto di impianto della caldaia tradizionale di tipo C, regolarmente soggetta a controllo tecnico. Da richiesta all'Amministratore non si hanno certificazioni degli impianti comuni, se non quanto reperito all'Ufficio



REGOLARITA' EDILIZIA: NO – si veda apposito §

PIANTA PIANO PRIMO

H. 1,78 m
6,70 m²
Hm. 2,13 m
H. 2,46 m

H. 1,78 m
6,70 m²
Hm. 2,13 m
H. 2,46 m

SOFFITTA
16,10 m²
Hm. 2,08 m

SUB. 22
BOX DOPPIO
28,00 m²
H. 2,52 m

CORTILE COMUNE
SUB. 501

PIANTA PIANO PRIMO

H. 1,50 m
SOFFITTA
7,20 m²
Hm. 2,02 m
H. 2,55 m

CORTILE COMUNE
SUB. 501

PIANTA PIANO TERRA

PARCO COMUNE (sub. 501) CON DIRITTO D'USO

CORTILE COMUNE
SUB. 501

ANDRONE
COMUNE
sub. 501

CAMERA DOPPIA
15,55 m²

SPOGLIATOIO
8,60 m²
H. 2,30 m

BAGNO
6,95 m²
H. 2,30 m

LAV.
11,60 m²

BAGNO
11,35 m²

DIS.
7,75 m²
H. 2,98 m

CAMERA DOPPIA
14,90 m²
H. 4,20 m

CAMERA DOPPIA
14,90 m²
H. 4,20 m

SOGGIORNO
59,15 m²

CUCINA
14,15 m²

LAVANDERIA
14,65 m²

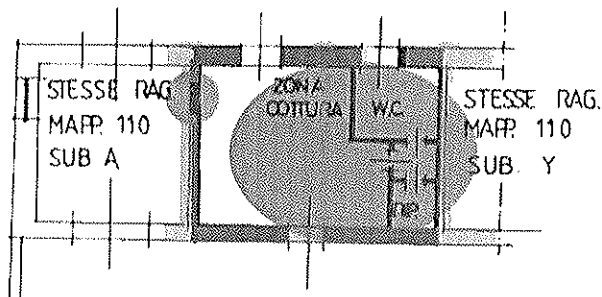
PORTICO
COMUNE
sub. 501

SUB. 4
SUB. 3

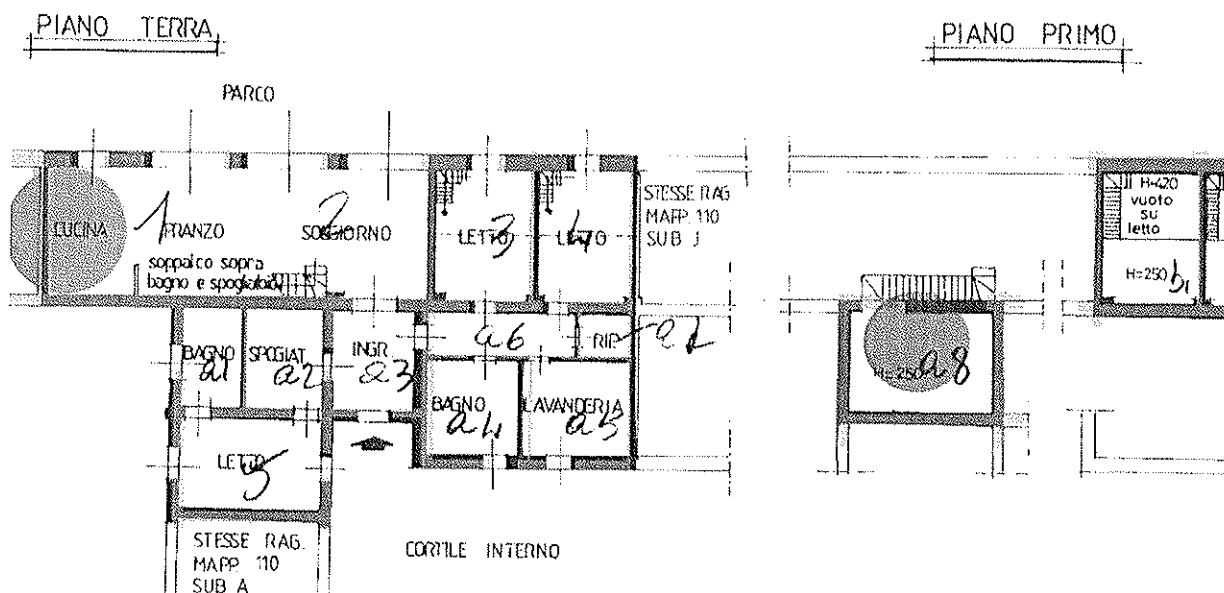


REGOLARITA' CATASTALE

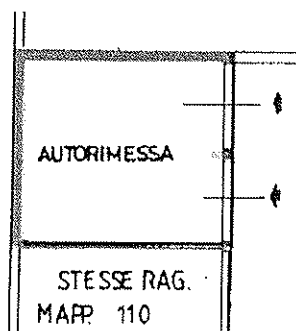
Relativamente al giudizio sulla regolarità catastale si sovrappone l'ultima pianta in atti col rilievo:



A seguito di quest'analisi l'appartamento al sub. 3 **NON** è considerato regolare dal punto di vista catastale, visto che di fatto è un'estensione del sub. 4.



A seguito di quest'analisi l'appartamento al sub. 4 **NON** è considerato regolare dal punto di vista catastale.



A seguito di quest'analisi l'autorimessa è **considerata regolare dal punto di vista catastale**. Nel merito, al § sul valore, verranno detratti 70,00 € di diritti catastali per la regolarizzazione dei due



subalterni abitativi in un'unica u.i.

Si segnalano anche diverse discordanze sull'estratto di mappa, come da sovrapposizione al paragrafo precedente (soprattutto sui box), tuttavia si ritiene che la regolarizzazione tramite procedura PREGEO debba essere un'iniziativa condominiale non a carico di questa procedura.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Potendo affermare che gli immobili oggetto di perizia, per tipologia edilizia e modalità costruttive, sono stati costruiti anteriormente il 01/09/1967, si procede all'elenco dei provvedimenti autorizzativi rilasciati successivamente dal Comune di Cremona (all. 06):

- **Concessione Edilizia n. 234/B prot. 3266 del 13/05/1991**, concessa al Sig. _____ Amministratore Unico della _____ per lavori di recupero e riqualificazione funzionale di Villa Angiolina;
- **Concessione Edilizia n. 191/B prot. 42409 del 16/07/1992**, concessa al Sig. _____ Amministratore Unico della _____ per lavori di costruzione recinzione e manutenzione del patrimonio arboreo di Villa Angiolina;
- **Domanda di rilascio di C.E. prot. 3959 del 24/01/1994** per varianti in corso d'opera alla C.E. 234/B, richiesta dal Sig. _____ ; Amministratore Unico della _____
- **Richiesta di atto amministrativo in riferimento alla Domanda di cui sopra, prot. 27898 del 13/05/1994**: con questa richiesta il Comune di Cremona non dava parere favorevole al progetto dei soppalchi, **pertanto la Domanda di Variante in corso d'opera prot. 3959 del 24/01/1994 non risulta rilasciata.**

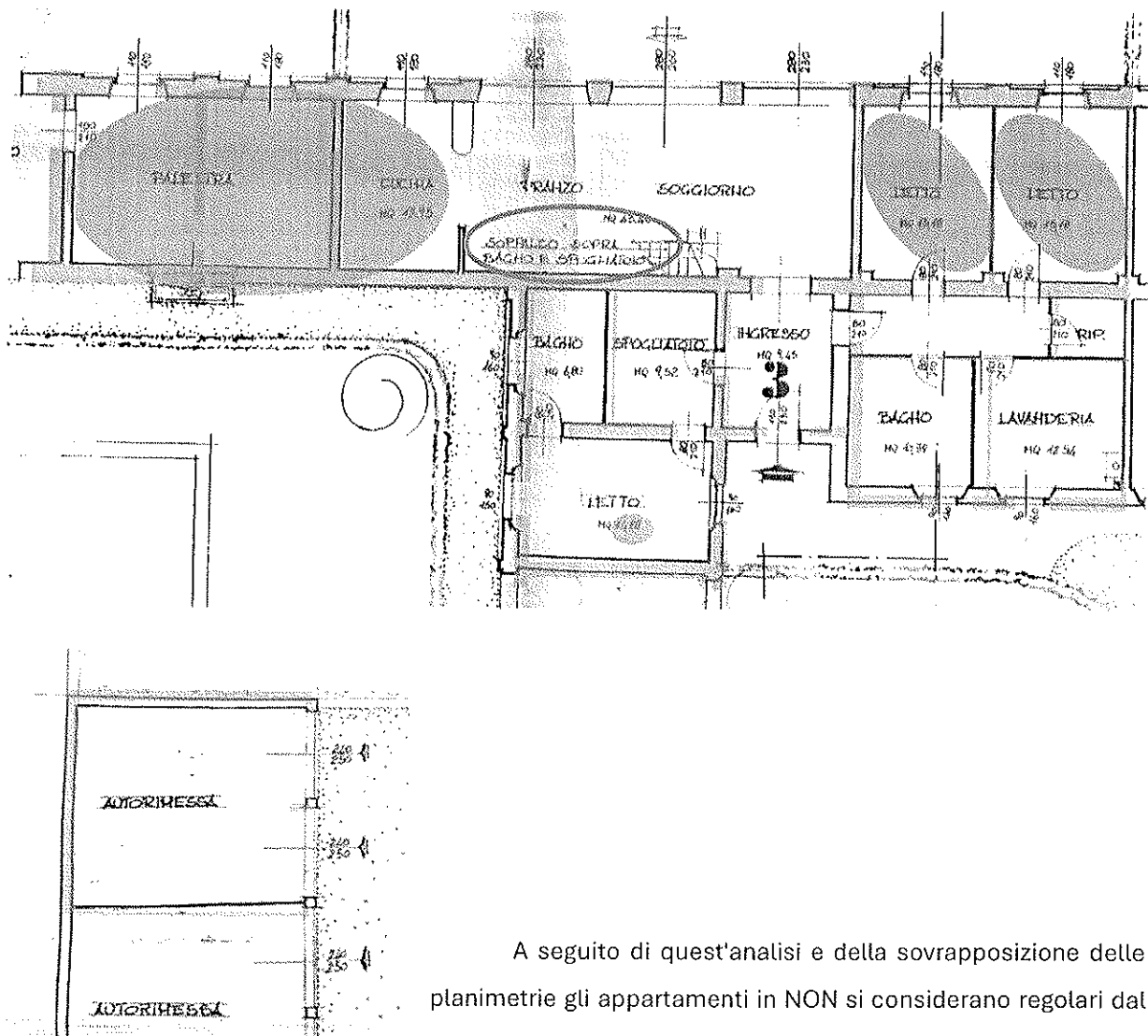
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985,



n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Relativamente al giudizio sulla regolarità edilizio-urbanistica si sovrappone l'ultima pianta in atti (Concessione Edilizia n. 234/B prot. 3266 del 13/05/1991) col rilievo dello stato dei luoghi:



A seguito di quest'analisi e della sovrapposizione delle planimetrie gli appartamenti in NON si considerano regolari dal punto di vista edilizio, invece risulta regolare l'autorimessa (**N.B. sono stati verificati solo l'oggetto della perizia e NON le parti comuni**).

Si ritiene che le difformità descritte di ampliamento (palestra condominiale trasformata in superficie utile abitativa annessa al sub.4, soffitta sopra bagno e spogliatoio non rappresentata e soffitta sopra la lavanderia, intese come s.n.r.) e ristrutturazione edilizia (soppalchi nelle camere da letto, ex art. 65 ter L. R. 12/2005) siano state realizzate durante la costruzione, e che la sanatoria tramite Permesso di Costruire Convenzionato (art. 3.7 ii delle Disposizioni Attuative del Pd.R del P.G.T) sia soggetta a sanzione pecuniaria (presupposta) di circa 23.000,00 € (art. 36 c. 2 del D.P.R. 380/2001), salvo diverse decisioni sulle destinazioni d'uso prese dal futuro aggiudicatario e salvo diverso rilievo del futuro tecnico



professionista. Si segnala che il rilascio del titolo edilizio in sanatoria sarà legato alla deroga sui nuovi rapporti aeroilluminanti (la superficie calpestabile dei soppalchi delle camere da letto va conteggiata), alla deroga sulle altezze di bagno e spogliatoio (< 2,40 m sotto il travetto) ed alla chiusura con porta o arredo fisso della soffitta collegata al soggiorno e della soffitta collegata alla lavanderia. Alla sanzione vanno aggiunti (si veda il calcolo al § sul valore): 270,00 € + 50,00 € di diritti di segreteria per il PDC Convenzionato in sanatoria e la Segnalazione Certificata di Agibilità, i valori bollati, 200,00 € di spese di registrazione dell'atto unilaterale d'obbligo, 4.440,80 € di spese tecniche professionali (sanatoria, idoneità statica, agibilità e catasto) compresi gli accessori di legge (ipotesi), le spese di dichiarazione di rispondenza degli impianti (per l'agibilità).

Tutti i costi dettagliatamente descritti sono stati sottratti al valore di mercato al relativo §, solo presupponendo il buon esito della sanatoria, senza essere in possesso di pareri preventivi in merito, e fatti salvi futuri cambiamenti normativi, oneri di segreteria, interpretazioni del RUP e condizioni imprevedibili sullo stato degli impianti e delle strutture (per la segnalazione certificata di agibilità).

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali non è stata evidenziata l'esistenza di pesi derivanti da censo o livello nel ventennio antecedente il pignoramento, salvo diritti non trascritti o altre situazioni non presenti nei registri pubblici; per l'Uso Civico, non è stato evidenziato il diritto pubblico dal risultato delle indagini condotte e rese disponibili on-line dalla Regione Lombardia, risalenti al 1997.

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

I Beni sono parte del "Condominio Villa Angiolina": l'importo annuo di gestione in base al bilancio preventivo del 2026, approvato nell'ottobre del 2025 è stimabile in media a circa 1.700,00 euro (si veda allegato 07). Il bilancio delle spese dell'annualità precedente presenta un debito di 1.000,00, che rimane da pagare nella gestione attuale entro maggio 2026.

Secondo quanto riferisce l'Amministrazione, oltre a non essere a conoscenza di altri procedimenti giudiziari, l'unica spesa straordinaria deliberata riguarda un intervento di manutenzione



straordinario del parco per la somma di 2.000,00 €, da dividere per millesimi di proprietà.

Il Condominio è unico e non è parte costituente un super Condominio.

PRESENZA DI RIFIUTI

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

In sede di sopralluogo, come documentato dai fascicoli fotografici allegati, non è stata riscontrata la presenza rifiuti urbani: cautelativamente viene comunque quantificato il costo di 300 € per un eventuale trasporto in discarica, che verrà detratto dal valore di mercato all'apposito§.

Tramite richiesta all'Amministratore pro tempore non è stato possibile reperire informazioni circa la presenza di amianto nelle parti comuni, così come dalle pratiche edilizie e dalle ortofoto: in fase di valutazione dell'immobile si provvederà a reperire immobili regolarmente compravenduti del medesimo periodo di costruzione, che quindi presenteranno le stesse caratteristiche costruttive e la probabile presenza di manufatti in amianto.

PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Dal Portale del CENED non è risultato alcun A.P.E. in corso di validità, pertanto la sottoscritta, in qualità di Soggetto Certificatore accreditato al n. 17734, ha provveduto alla redazione dell'attestato per l'abitazione al **Fg. 45, particella 110/3** (all. 08):

APE Registrato il 05/03/2026

Codice identificativo: 1903600040626

Valido sino al 05/03/2036

Classe Energetica: **F**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 604,32 kWh/m²a.**

e per l'abitazione al **Fg. 45, particella 110/4** (all. 08):

APE Registrato il 05/03/2026

Codice identificativo: 1903600039726

Valido sino al 05/03/2036

Classe Energetica: **F**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 317,51 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

Per la stima del valore di mercato della quota di piena proprietà dell'immobile pignorato (denominato nella stima "soggetto") è stato scelto il metodo del confronto di mercato (MARKET COMPARISON APPROACH), essendo stato possibile trovare nella zona limitrofa immobili simili per tipologia edilizia (denominati nella stima "comparabili"), ed utilizzarne i dati ricavati dal relativo contratto di compravendita. Per i dettagli, le fonti e tutti i riferimenti circa la scelta degli immobili comparabili al soggetto da stimare si rimanda all'all. 10.

Gli immobili comparabili sono stati visionati dall'esterno tramite le immagini da "street view" e, per la determinazione della SEL (Superficie Esterna Lorda), si è provveduto alla misurazione rispetto alle schede catastali allegate alla compravendita; per il compendio pignorato, invece, si è ricorsi alla misurazione di precisione. Per la valutazione dello stato di manutenzione, della dotazione di impianti tecnologici e di servizi igienici dei comparabili si fa riferimento all'epoca di ristrutturazione ed alla storia urbanistica (stato di manutenzione buono = 3, sufficiente = 2, scarso = 1; impianti tecnologici presenti = 1, assenti = 0).

SUB. 3

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE	SUP.	INDICE	SUP. COM.
SUP. PRINCIPALE (mq):	39,80	100%	39,80
SUP. SOFFITTA COMUNICANTE (mq):	10,40	50%	5,20
TOT. SUP. COMMERCIALE arrotondata (mq)			45,00

SUB. 4

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE	SUP.	INDICE	SUP. COM.
SUP. PRINCIPALE (mq):	209,00	100%	209,00
SUP. SOFFITTA COMUNICANTE (mq):	23,00	50%	11,50
SUP. AUTORIMESSA (mq):	34,00	50%	17,00
TOT. SUP. COMMERCIALE arrotondata (mq)			237,50

VALORE IN VENDITA FORZATA

Per determinare il valore in vendita forzata, sono state operate riduzioni dal valore di mercato 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.



Pertanto si calcola per il sub. 4 con annessa pertinenza al sub. 23:

TABELLA DEI DATI LOTTO 02 - SUB. 4

PREZZO E CARATTERISTICA	COMP. A	COMP. B	SOGGETTO
prezzo totale - PRZ [€]	145.000,00	320.000,00	/
data - DAT [mesi]	5	3	0
superficie principale - SUP [m²]	169,50	191,00	209,00
superficie portici/terrazze - BAL [m²]	58,50	30,00	0,00
superficie accessori - CANT/SOF [m²]	68,00	0,00	23,00
superficie box	17,00	20,00	34,00
stato di manutenzione - STM [n]	2	3	3
servizi - SER [n]	2	2	2
impianti tecnologici - (TEC) [n]	1	1	1
livello di piano - (LIV) [n]	0	0	0

TABELLA DEI RAPPORTI MERCANTILI

INDICE ED INFORMAZIONE	IMPORTO
p(DAT)/PRZ	0,01
p(BAL)/p(SUP)	0,35
p(CANT-SOF)/p(SUP)	0,50
p(BOX)/p(SUP)	0,50
costo manutenzione [€]	155.000,00
costo servizi [€]	10.000,00
costo impianti tecnologici [€]	5.000,00
livello di piano - (LIV) [n]	0,005

TABELLA CALCOLO PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE	COMP. A	COMP. B	RIF.
p(DAT) [€/mese]	120,83	266,67	
p(SUP) [€/m²]	623,72	1.513,00	623,72
p(BAL) [€/m²]	218,30	218,30	218,30
p(CANT) [€/m²]	311,86	311,86	311,86
p(BOX) [€/m²]	311,86	311,86	311,86
p(STM) [€]	155.000,00	155.000,00	
p(SER) [€]	10.000,00	10.000,00	
p(TEC) [€]	5.000,00	5.000,00	
p(LIV) [€]	725,00	-1.600,00	

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi

TABELLA RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICA	COMP. A	COMP. B
prezzo totale - PRZ [€]	145.000,00	320.000,00
DAT [€]	-604,17	-800,00
superficie principale - SUP [m²]	24.637,06	11.227,01
superficie balconi - BAL [m²]	-12.770,73	-6.549,09
superficie cantina - CANT/SOF [m²]	-14.033,77	7.172,81
superficie box - BOX [m²]	5.301,65	4.366,06
stato di manutenzione - STM [n]	155.000,00	0,00
servizi - SER [n]	0,00	0,00
impianti tecnologici - (TEC) [n]	0,00	0,00
livello di piano - (LIV) [n]	0,00	0,00
prezzi corretti	302.530,04	335.416,80

VERIFICA DEI PREZZI CORRETTI

divergenza assoluta ≤ 10% 10,87 %

valore massimo 335.416,80

valore minimo 302.530,04

divergenza assoluta = (val.max-val.min)/val.min*100

VALORE DI MERCATO:

318.973,42 €

ADEGUAMENTI (€) voci da prezziario CCIA CR 2024:

Sanzione PdC Convenzionato in Sanatoria (presupposta)	23.000,00
Diritti di segreteria PdC, Agibilità e catasto	390,00
Valori bollati	48,00
Spese di registrazione per l'atto unilaterale d'obbligo	200,00
Spese tecniche (presupposte)	4.440,80
Dichiarazione di rispondenza impianto elettrico*	400,00
Dichiarazione di rispondenza impianto idraulico*	300,00
Opere di cartongesso per chiusura soffitte (08.B.23.02)	617,62
Posa porte in legno per chiusura soffitte (16.B.04.05)	1.164,00
Quota cautelativa trasporto in discarica	300,00
SOMMANO:	30.860,42

* da Il Sole 24 ORE - Norme e Tributi: articolo di Saverio Fossali e Giovanni Tucci del 31/03/2008 (rivalutati)

VAL. DI MERCATO CORRETTO:

288.113,00 €

VAL. [€/m²]

1.213,11

PREZZO BASE D'ASTA (riduz. 10%):

259.301,70 €

Si considera verificata la divergenza assoluta nonostante il minimo scostamento.

Per arrotondamento, rispetto ai calcoli dimostrati, si stimano per i subb. 4 e 23:

VAL. DI MERCATO 288.100,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA: 259.300,00 €

Per il sub. 3 si effettua un calcolo al metro quadro, utilizzando il prezzo unitario ricavato dal sub. 3 (nonostante sia al netto degli adeguamenti, si considera coerente con la tipologia a monolocale), pertanto:



1.213 €/mq x 45,00 mq = 54.585,00 €: VAL. DI MERCATO

Tale valore viene decurtato del 10%: **49.127,00 € (PREZZO A BASE D'ASTA)**

TOTALE LOTTO 02 (arrotondato):

VAL. DI MERCATO 342.685,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA: 308.425,00 €

Si dà un giudizio di vendibilità buono, vista la peculiarità del bene e del contesto.

QUOTE INDIVISE

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:

- iii. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- iv. 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;*

Non si tratta di quota indivisa ma di quota di intera proprietà

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

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

Il diritto di piena proprietà del sig.  in regime di separazione dei beni (si veda l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato).

FORMAZIONE DI LOTTI

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

Lotto unico: i due appartamenti del complesso denominato "Villa Angiolina" formano di fatto un'unica abitazione. L'autorimessa verrà considerata pertinenza del sub. 4.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, del 08/01/2026 e del 09/03/2026, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 04/04/2025, derivano da:

- atto tra vivi di compravendita del 02/07/1999, Rep. 38227 Notaio Umberto Ponti, dati di registrazione non reperiti, trascritto a Cremona il 19/07/1999 ai nn. Reg. Gen. 5843 Reg. Part. 3693, con cui la proprietà degli immobili in oggetto nella consistenza attuale individuata con la part. 110/3 (cat. A2), con la part. 110/4 (cat. A2) e con la part. 110/23 (cat. C/6), passava a



- acquirente per 1/1 di proprietà) residente a Cremona, da venditore per 1/1) con sede a Cremona.
- atto giudiziario iscritto a Cremona il 10/12/2018 – Reg. Gen. 10835 Reg. Part. 6980, in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 11/01/2018 Rep. 2484/2017 del Tribunale di Cremona, con cui l'usufrutto delle particelle degli immobili in oggetto nella consistenza attuale (come sopra) veniva assegnato a – assegnataria dell'usufrutto 1/1) residente a Cremona, mentre la nuda proprietà veniva assegnata a assegnatario della nuda proprietà 1/1), residente a Cremona.

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

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*

L'Esperto dichiara che:

- in base all'esame del PGT Vigente (si veda l'all. 05), gli immobili in oggetto ricadono in:
 - o "Aree a rischio archeologico" (art. 44 Disposizioni attuative);
 - o "Beni di interesse paesaggistico - Vincolo art. 136, lett. a) e b) D.lgs 42/2004" (art. 46 Disposizioni attuative).
- risulta il diritto all'uso esclusivo di una porzione di parco comune a sud dell'edificio profonda 10 m dal paramento, fino al confine con gli alloggi ad est e ad ovest: tale parco risulta essere vincolato come da L. n. 1497/1939 (attualmente D.lgs 42/2004) con decreto trascritto a Cremona il 10/12/1965 ai nn. Reg. Gen. 7398 Reg. Part. 4604: l'acquirente sarà obbligato alle relative prescrizioni (all. 07).
- risultano vincoli di natura condominiale, come da regolamento (all. 07).

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 04/04/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- Ipoteca legale iscritta a Cremona il 22/03/2010 – Reg. Gen. 2649 Reg. Part. 566, in forza di atto amministrativo del 10/03/2010 Rep. 5775/35 di _____ per un capitale di 11.532,46 € ed un totale di 23.064,92 € a favore di _____



con sede a Roma, contro [redacted] residente a Cremona, per la piena proprietà della sola part. 110/23 (cat. C/6) nella consistenza catastale vigente.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Cremona l'01/03/2016 – Reg. Gen. 1667 Reg. Part. 221, in forza di atto giudiziario di decreto ingiuntivo del 17/02/2016 Rep. 257 del Tribunale di Cremona, per un capitale di 64.984,19 € ed un totale di 90.000,00 € a favore di [redacted] con sede a Roma, contro [redacted] residente a Cremona, per la proprietà dei beni in oggetto nella consistenza catastale vigente (unità negoziale 2). Si segnala che l'unità negoziale 1 comprende un posto auto censito al mapp. 110/507 (cat. F1 – parte del Condominio in oggetto) ed un ufficio censito al mapp. 110/28, particella soppressa, entrambi intestati all'[redacted] con sede a Cremona e non inseriti nel pignoramento.

- Annotazione iscritta a Cremona il 18/01/2018 – Reg. Gen. 406 Reg. Part. 92, in forza di atto giudiziario di restrizione di beni del 11/10/2017 Rep. 849 del Tribunale di Cremona, a favore di [redacted] con sede a Roma, contro [redacted] residente a Cremona, per la proprietà del bene censito al fg. 45, part. 110/28 (cat. C/6), **NON oggetto della presente perizia in quanto il 28 risulta essere un subalterno soppresso e di altra proprietà.**

- Ipoteca giudiziale iscritta a Cremona il 26/07/2016 – Reg. Gen. 6466 Reg. Part. 1010, in forza di atto giudiziario di decreto ingiuntivo del 14/07/2016 Rep. 1036 del Tribunale di Cremona, per un capitale di 14.368,85 € ed un totale di 20.000,00 € a favore di [redacted] con sede a Cremona, contro [redacted] residente a Cremona, per la proprietà dei beni in oggetto nella consistenza catastale vigente.

- Atto giudiziario iscritto a Cremona il 10/12/2018 – Reg. Gen. 10835 Reg. Part. 6980, in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 11/01/2018 Rep. 2484/2017 del Tribunale di Cremona, a favore di [redacted] assegnataria dell'usufrutto 1/1) residente a Cremona, contro [redacted] – assegnatario della nuda proprietà 1/1), residente a Cremona, per le rispettive quote di proprietà dei beni in oggetto nella consistenza catastale vigente: **tale atto risulta non opponibile al creditore ipotecario ex art. 2812 c. 2 c.c.**

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta a Cremona l'08/03/2019 – Reg. Gen. 2042 Reg. Part. 282, in forza di atto dell'[redacted] del 07/03/2019 Rep. 1234/3519, per un capitale di 170.133,35 € ed un totale di 340.266,70 € a favore dell'[redacted] con sede a Roma, contro [redacted]



residente a Cremona, per la nuda proprietà dei beni in oggetto nella consistenza catastale vigente.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Cremona il 27/02/2023 – Reg. Gen. 1798 Reg. Part. 202, in forza di atto del' del 24/02/2023 Rep. 1680/3523, per un capitale di 100.221,66 € ed un totale di 200.443,32 € a favore di

con sede a Roma, contro

, residente a Cremona, per la nuda proprietà dei beni in oggetto nella consistenza catastale vigente.

- Atto esecutivo trascritto a Cremona il 27/03/2025 - Reg. Gen. 2762– Reg. Part. 1966, in forza di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Cremona in data 19/03/2025, Rep. n. 502, a favore di con sede a Conegliano (TV), contro residente a Cremona, per la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni pignorati nella consistenza attuale individuata con la part. 110/3 (cat. A2), con la part. 110/4 (cat. A2) e con la part. 110/23 (cat. C/6), per un importo del credito pari a 56.610,37 € (così come da precisazione del Creditore Procedente depositata in data 15/01/2026): questo è l'atto originante la presente procedura esecutiva.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

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)

Non sono state reperite formalità di cui alle tipologie sopra indicate.

CONCLUSIONI

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

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

Cremona, 17/03/2026

Arch. Benedetta Mezzadri

