

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 180/2025 R.G.E.

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

Promossa da

**SPRING SPV S.r.l., e per essa, Prelios Credit Solutions S.p.A.,
nella sua qualità di mandataria per la gestione del credito**

contro

(Cod. Fisc.)

RELAZIONE di STIMA

Per il Bene Immobile sito in Via Piave n. 14 nel Comune di Corte de' Frati (CR)



Crema, Lì 21/04/2026

L'esperto Stimatore: **Ing. Silvia Maina**

Iscritta all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 698



SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	5
ELENCO ALLEGATI	5
SCHEMA SINTETICA	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RELAZIONE DI STIMA	8
IDENTIFICAZIONE.....	8
STATO DI POSSESSO	9
DESCRIZIONE	10
REGOLARITA' CATASTALE.....	13
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	14
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	14
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	16
SPESE CONDOMINIALI	16
PRESENZA DI RIFIUTI	16
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	17
VALORE	17
VALORE DI MERCATO	17
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	18
QUOTE INDIVISE	19
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	19
FORMAZIONE DI LOTTI.....	19
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	20
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	20
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	22
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	23



QUESITO

L'ill.mo Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cremona, Dott.ssa NUNZIA CORINI, con provvedimento del 09 Dicembre 2025 nominava la sottoscritta Ing. Silvia Maina, con studio a Crema (CR) in Via Viviani n. 28 iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cremona al n. 1291, quale "esperto" nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da SPRING SPV S.r.l., e per essa, Prelios Credit Solutions S.p.A., nella sua qualità di mandataria per la gestione del credito contro _____ e riferito all'immobile ubicato in Corte de' Frati (CR) in Via Piave n. 14.

La sottoscritta, giurando in data 19/12/2025, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

dispone che l'esperto

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi; a tale scopo il G.E. fornisce all'esperto espressa autorizzazione ad accedere alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e ad estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione;

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173-bis ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso);

provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi



necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

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

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

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

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

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

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

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

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



LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
01	Comunicazione alle parti e al custode giudiziario dell'inizio delle operazioni peritali	7
02	Comunicazione al creditore procedente e al custode giudiziario della data del sopralluogo	5
03	Documentazione catastale	29
04	Richiesta e risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Cremona	8
05	Richiesta e Certificati Anagrafici rilasciati	9
06	Foto satellitare (reperita da Web)	2
07	Planimetria del bene	2
08	Documentazione fotografica	14
09	Documentazione edilizia/urbanistica	25
10	Planimetria dello stato reale del bene sovrapposta alla planimetria come da titoli edilizi abilitativi con indicate le difformità riscontrate	2
11	Attestato di Prestazione Energetica	7
12	Atto di provenienza/contratto di mantenimento del 04/07/2018 Repertorio n 36.008 e Raccolta n 14.682	8
13	Precedenti atti di provenienza del 21/11/1992 e 09/09/1997	22
14	Ispezioni ipotecarie per soggetto e unità immobiliare	7
15	Attestazione di avvenuto invio alle parti (debitore, creditore procedente) ed al custode giudiziario di copia della relazione peritale completa di allegati	9
	Tot. Pag. allegati	156
	Tot. Foto	36



SCHEDA SINTETICA

1)	Ubicazione del bene:	Via Piave n. 14 nel Comune di Corte de' Frati (CR)
2)	Dati catastali e tipologia bene:	Trattasi di un appartamento sito al piano terra identificato catastalmente al Fg. 17, particella 284 sub. 510, categ. A/2, cl. 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 121 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 121mq., Rendita 436,41 €, via Piave n. 14, Piano T
3)	Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale	I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali ad eccezione della classe e del numero civico
4)	Diritto oggetto di espropriazione:	Piena proprietà 1/1
5)	Stato di Possesso, Occupato:	SI, occupato dal debitore quale abitazione propria e dei suoi familiari
6)	Presenza di rifiuti:	NO
7)	Diritti di Terzi:	SI; <u>diritto di abitazione</u> costituito successivamente all'iscrizione ipotecaria, non opponibile al creditore iscritto in data antecedente
8)	Regolarità Catastale:	NO; si è proceduto alla regolarizzazione della scheda catastale con presentazione di pratica Docfa
9)	Regolarità Urbanistica:	NO
10)	Regolarità Edilizia:	NO
11)	Opere abusive:	SI; le difformità riscontrate risultano sanabili mediante titolo abilitativo edilizio in sanatoria
12)	Censi/livelli/usi civici:	NO
13)	Spese condominiali:	NO; fa parte di un edificio in presenza di parti comuni in assenza di Condominio
14)	Valore di Mercato:	Euro 65.500,00
15)	Valore in Vendita Forzata:	Euro 59.000,00
16)	Quote indivise:	NO
17)	APE, classe:	APE registrato il 16/04/2026, codice identificativo: 1903300001326 - Classe Energetica: F



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Data del sopralluogo: Sabato 24 Gennaio 2026 alle ore 9:30

Data della valutazione: 21/04/2026

- In data 15/01/2026 – comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali (**Allegato 01**) dopo il controllo della completezza della documentazione ex art. 567 cpc;
- In data 15/01/2026 – richiesta allo studio del Notaio Manera di Soresina di una copia dell'atto di provenienza dell'immobile;
- In data 21/01/2026 - Accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratto di mappa, visure e planimetria catastale del bene indicato nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita;
- In data 21/01/2026 prot. 83/2026 – richiesta all'Ufficio Demografico del Comune di Corte de' Frati del certificato di residenza storico, del certificato di stato di famiglia storico e dell'estratto di matrimonio del debitore, ricevendo risposta in data 04/03/2026 e 06/03/2026;
- In data 23/01/2026 prot. 5133 - richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in essere, ricevendo risposta in data 10/02/2026 prot. 10243;
- In data 24/01/2026: sopralluogo e rilievo dell'immobile oggetto di procedura come da comunicazione del 19/01/2026 (**Allegato 02**);
- In data 28/01/2026 – richiesta per via telematica all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare copia degli atti di provenienza dell'immobile del 10/12/1992 e 19/09/1997;
- In data 28/01/2026 prot. 367 – richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Corte de' Frati per i provvedimenti edilizi;
- In data 19/02/2026 prot. 12883 – richiesta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, Servizi catastali di copia dell'elaborato planimetrico del 22/09/1997 n. A01967 e delle planimetrie catastali prot. n. 16 e 17 del 1983 per la verifica delle variazioni catastali avvenute che hanno originato il bene comune non censibile fg. 17 mapp. 284 sub 506 e la planimetria attuale dell'unità immobiliare oggetto della procedura, ricevendo i documenti in data 11/03/2026 prot. 19973;
- In data 25/03/2026 – visione delle pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corte de' Frati, ricevendo in formato digitale una copia delle stesse;
- In data 05/04/2026 - Accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione della documentazione ipotecaria eseguita per soggetto esecutato e unità immobiliare;
- In data 08/04/2026 – incontro con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e ricevute indicazioni per le opere difformi dai titoli abilitativi edilizi agli atti;
- Richiesta all' Ing. Gianpaolo Carelli con studio in Crema, in qualità di professionista abilitato, la predisposizione dell'"Attestato di Prestazione Energetica" per l'appartamento oggetto di procedura;
- E' stata effettuata un'indagine di mercato al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione del valore del bene.



RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

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

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento
Catasto Fabbricati, in Comune di Corte de' Frati (CR)
Identificativi – cronistoria catastale:

Fg. 17, particella 284 sub. 510 (ex sub 504 e 501), categ. A/2, cl. 2, consistenza 6,5 vani, via Piave n. 6/A, Piano T.

Si precisa che dalle indagini effettuate i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali ad eccezione della classe e del numero civico (indicati correttamente nella relazione notarile ex art 567 c.p.c. depositata dal Creditore Procedente). L'unità immobiliare oggetto della procedura risultava censita prima della regolarizzazione come segue:

Fg. 17, particella 284 sub. 510, categ. A/2, cl. 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 119 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 119 mq, Rendita 436,41 €, via Piave n. 14, Piano T.

Intestato: nato a il C.F. Proprietà 1/1

CRONISTORIA CATASTALE:

L'immobile è stato originato giusta FUSIONE del 06/12/2013 Pratica n. CR0097546 in atti dal 06/12/2013 FUSIONE (n. 20806.1/2013), dalla soppressione dei seguenti beni:

- NCEU fg. 17 part. 284 sub. 501 cat. A/2, vani 5,5 – a sua volta originato giusta variazione del 10/03/1997 in atti dal 10/03/1997 ampliamento laboratorio abitazione (n. B00168.1/1997) dal protocollo 0016 del 1983, originato a sua volta giusta costituzione del 11/05/1983 in atti dal 30/06/1987 registrazione 16/1983;
- NCEU fg. 17 part. 284 sub. 504, cat C/4 mq. 21 – a sua volta originato giusta variazione del 16/06/1997 in atti dal 16/06/1997 a completamento var. E00004/97 (n. B00654.1/1997).

Identificazione attuale - confini

A seguito degli aggiornamenti eseguiti dalla sottoscritta l'attuale identificativo catastale dell'immobile risulta:

Fg. 17, particella 284 sub. 510, categ. A/2, cl. 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 121 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 121 mq., Rendita 436,41 €, via Piave n. 14, Piano T.

Intestato: nato a C.F. Proprietà 1/1

Si rimanda al paragrafo "REGOLARITA' CATASTALE" per la spiegazione della suddetta modifica e delle ragioni che l'hanno resa necessaria.



CONFINI:

I CONFINI dell'appartamento così come rappresentati nella scheda catastale, nell'elaborato planimetrico e nell'estratto di mappa sono:

- a nord: cortile comune (mappale 284 sub 505);
- ad est: cortile comune (mappale 284 sub 505);
- a sud: vano scala comune (mappale 284 sub 506) ed altra unità immobiliare (mappale 284 sub 505 ripostiglio comune)
- ad ovest: altre unità immobiliari (mappali 281 e 282)

La documentazione catastale (estratto di mappa, scheda catastale, visure catastali storiche, elaborato planimetrico, elenco subalterni) viene allegata alla presente relazione (**Allegato 03**).

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

E' stata richiesta all'Agenzia delle Entrate in data 23/01/2026 prot. n. 5133 la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere, ricevendo la seguente risposta in data 10/02/2026 prot. n. 10243: "Si riscontra la richiesta e si comunica che non sono presenti atti privati nel registro di Cremona" (**Allegato 04**).

Sono stati richiesti in data 21/01/2026 prot. n. 0083/2026 all'Ufficio Demografico del Comune di Corte de' Frati il Certificato di Residenza Storico, il Certificato di Stato di Famiglia Storico e l'estratto di matrimonio del debitore nato a _____ C.F. _____, ricevendo in data 04/03/2026 e 06/03/2026 i documenti richiesti (**Allegato 05**) che attestano i seguenti movimenti:

- Residente in Via _____ dall'iscrizione in APR il _____ fino al _____
- Residente in Via _____ dal _____ a _____

Inoltre dagli atti dell'Anagrafe risulta che _____ sia in stato civile "celibe".

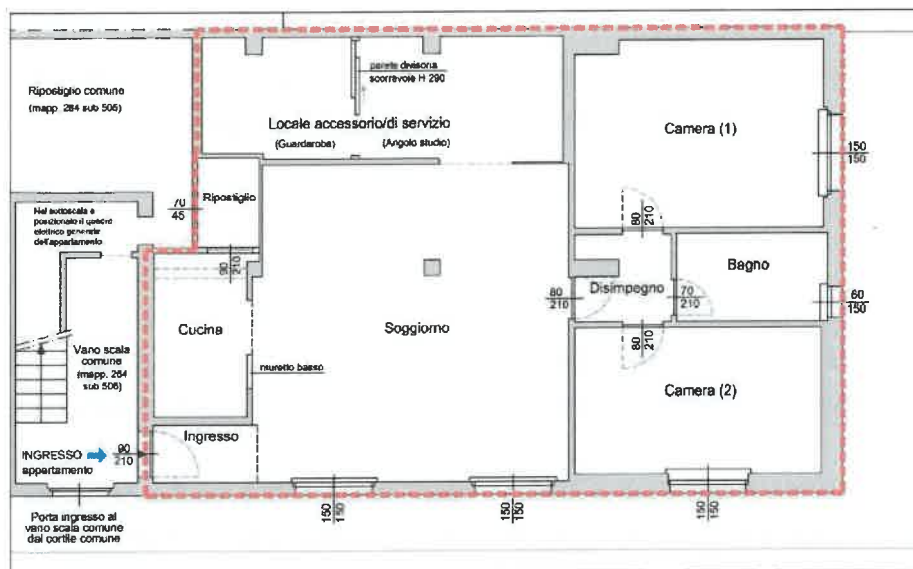
Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, risultava occupato dal debitore, _____ quale abitazione propria e dei suoi familiari (_____), nonostante il certificato di residenza storico certifica che il debitore risulti residente in Via _____



DESCRIZIONE

una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della procedura è costituito da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato ubicato nel Comune di Corte de' Frati in Via Piave n. 14 composto da un'ingresso, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un locale accessorio/di servizio utilizzato attualmente come guardaroba e angolo studio, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno.



UBICAZIONE E ACCESSI:

L'appartamento oggetto della procedura è ubicato in un fabbricato composto da due piani fuori terra in cui vi sono unità residenziali e locali comuni con annesso cortile comune.

Il fabbricato ha un accesso pedonale e carrale al civ 14 dalla Via Piave e attraversando un cortile comune si raggiunge il vano scala comune che consente di accedere all'appartamento oggetto della procedura posto al piano terra. Il lotto in cui è collocato l'edificio è delimitato dalla viabilità pubblica e dalle altre proprietà da recinzioni/edifici in aderenza.



Vista fabbricato dalla Via Piave



Vista ingresso carrale/pedonale e cortile comune dalla Via Piave



EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Il fabbricato, in cui è ubicato il bene oggetto della procedura, è stato costruito agli inizi del 1974. E' caratterizzato da una struttura portante in elevazione parte con pilastri e travi in c.a. parte in muratura doppio UNI; da solai in laterocemento; gronde, scale e balconi a sbalzo in c.a (come da descrizione sommaria del verbale di collaudo statico prot. 2335 del 30.04.1975 citato nel Certificato di agibilità N. 167 del 13/03/1975); la copertura è a falde inclinate con sovrastante manto di copertura; la finitura delle facciate esterne è con intonaco civile tinteggiato.

L'appartamento oggetto della procedura è stato costruito agli inizi del 1978 con ampliamento nel 1996. E' caratterizzato dalle seguenti caratteristiche costruttive:

- i divisori interni sono costituiti da tavolati in forati; i pavimenti sono in ceramica in tutti i locali; gli zoccolini presenti sono in legno;
- le pareti interne sono con finitura intonaco civile tinteggiato eccetto nel bagno dove sono rivestite in ceramica su tutti i lati fino all'altezza di circa 2,20 m, nella cucina dove sono rivestite fino all'altezza di circa 1,60 m in corrispondenza delle pareti cottura;
- i soffitti dei locali sono con finitura intonaco civile tinteggiato e sono presenti controsoffitti tinteggiati in cucina e nel bagno, mentre quello dell'ingresso è rivestito in legno;
- le porte interne sono a battente in legno tamburato, tranne quella del ripostiglio che è a soffietto e quella che dal soggiorno conduce al disimpegno della zona notte che è in legno con inserti in vetro;
- i serramenti esterni sono in legno con vetro doppio; come sistema di oscuramento sono presenti tapparelle in pvc; sono presenti zanzariere su tutti i serramenti ed inferriate solo sui serramenti del bagno e della camera (1); la porta di ingresso all'appartamento è blindata;
- la soglia d'ingresso e i davanzali esterni sono in marmo.



Soggiorno



Cucina





Camera (1)



Bagno

I locali hanno un'altezza interna di 3,57 m tranne nell'ingresso (H 3,00 m), nella cucina (H 2,95 m) e nel bagno (H 3,05 m) per la presenza di controsoffitti.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto acqua, gas, elettrico, citofonico, telefonico, fognario, idrico-sanitario.

I sanitari presenti nel bagno sono un wc, un bidet, un lavabo e una doccia.

E' presente l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria del tipo autonomo con caldaia a condensazione murale collocata nel locale caldaia esterno all'appartamento con accesso dal cortile comune a gas metano fabbricante IMMERGAS modello VICTRIX TERA VIP con potenza inferiore alle 30.000 Kcal/h con elementi radianti costituiti da radiatori in ghisa tranne in bagno in cui è presente un radiatore a gas stufa convettiva.

E' presente l'impianto di condizionamento con pompa di calore costituito da un'unità interna collocata nel soggiorno e collegata all'unità esterna Fuji Electric posta sulla facciata est del fabbricato tra le finestre del soggiorno.

STATO MANUTENTIVO:

L'intero fabbricato in cui è inserito il bene oggetto della procedura si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento oggetto della procedura si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione; gli impianti, per quanto si sia potuto accertare, appaiono funzionanti e in un normale stato di manutenzione.

BENI COMUNI:

Al bene oggetto del pignoramento spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e parti comuni del fabbricato, come scritto nell'atto di compravendita a rogito Notaio nn.

Si rimanda la trattazione al paragrafo "FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE".



CONTESTO URBANO:

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto dell'esecuzione si trova a sud-est del centro del Comune di Corte de' Frati ed è inserito in un contesto residenziale; in pochi minuti è possibile raggiungere le piccole attività commerciali e i servizi presenti nel Comune.

CONTESTO URBANISTICO:

Dall'analisi del P.G.T. Vigente il fabbricato in cui è collocato il bene oggetto del pignoramento ricade nell' "Ambito consolidato" ed in particolare nell' "Ambito prevalentemente produttivo" regolato dagli articoli 96, 97 e 98 del Capo II della Normativa del Piano delle Regole.

REGOLARITA' CATASTALE:

Si rimanda la trattazione al paragrafo "REGOLARITA' CATASTALE".

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

Si rimanda la trattazione al paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA".

Si allegano foto satellitare reperita dal web ([Allegato 06](#)), planimetria del bene ([Allegato 07](#)), documentazione fotografica ([Allegato 08](#)).

REGOLARITA' CATASTALE

A seguito del sopralluogo effettuato presso il bene si è potuto accertare che la scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio presenta le seguenti difformità rispetto a quanto rilevato:

- modifica del contorno dell'appartamento sul confine sud in quanto una parte della cantina e del ripostiglio con accesso dalla cucina indicati nella scheda catastale depositata in data 06/12/2013 protocollo n. CR0097546 sono già ricompresi nell'accessorio comune mappale 284 sub 505 (ripostiglio) indicato nell'elaborato planimetrico del 22/09/1997 prot. n. A01967;
- diverse altezze interne (rilevate 3,57 m in soggiorno, locale accessorio/di servizio, camere; 2,95 m in cucina; 3,00 m all'ingresso; 3,05 m in bagno) anziché 3,50 m come indicato sulla scheda catastale depositata;
- non presenza della cantina e del disimpegno ad ovest del soggiorno indicati sulla scheda catastale depositata, ma presenza di un unico locale accessorio/di servizio;
- indicazione errata dei confini a sud dell'appartamento (mappale 284 sub 505 e 507); quelli corretti sono mappale 284 sub 506 (vano scala comune) e mappale 284 sub 505 (ripostiglio comune);
- difformità interne per presenza di muretto basso tra cucina e soggiorno, pilastri sporgenti/rientranze, non presenza di tavolato tra ex cantina/disimpegno ora locale accessorio/di servizio, difformità spessori muri perimetrali, spostamento porte camere, chiusura di una parte dell'apertura tra soggiorno e locale accessorio/di servizio (ex disimpegno);
- spostamento finestra del bagno e presenza di finestra nel ripostiglio.



Si è proceduto, pertanto, alla regolarizzazione della scheda catastale con presentazione di pratica Docfa per "sostituzione di planimetria errata", come da ricevuta di avvenuta denuncia di variazione registro ufficiale 00030799.15-04-2026.U pratica numero CR 0042954 del 15/04/2026 (**Allegato 03**).

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

In seguito alla domanda di accesso agli atti del 28/01/2026 prot. n. 367 e alla visione delle pratiche edilizie presenti presso l'Ufficio Tecnico in data 25/03/2026, il bene oggetto della procedura esecutiva è stato edificato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza di Costruzione N. 167 del 22/03/1974 per costruzione di laboratorio e casa di abitazione;
- Certificato di agibilità N. 167 del 13/03/1975 per il capannone ad uso falegnameria;
- Concessione edilizia con contributo Registro Costruzioni N. 266 Prot. N. 1143 del 21/02/1978 per la trasformazione parziale da laboratorio artigianale a civile abitazione;
- Permesso di abitabilità N. 266/78 del 16/11/1983 per nuovo appartamento al piano terra;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. 778 Prot. 1425 del 10/06/1996 per lavori di ampliamento locali accessori alla residenza con cambio di destinazione d'uso dal laboratorio;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3010 del 10/09/2003 per rifacimento e sostituzione dell'area cortilizia adibita a passo carraio da ghiaia a autobloccanti.

La copia della documentazione edilizia/urbanistica viene allegata alla presente relazione (**Allegato 09**).

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

Quanto rilevato nel corso del sopralluogo risulta in parte in difformità ai titoli abilitativi elencati nel paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA" e precisamente:

- 1) modifica del contorno dell'appartamento sul confine sud in quanto una parte della cantina e del ripostiglio con accesso dalla cucina sono ricompresi nell'accessorio comune mappale 284 sub 505 (ripostiglio) come indicato nell'elaborato planimetrico catastale del 22/09/1997 prot. n. A01967;



- 2) cambio di destinazione d'uso con incremento della superficie utile abitabile per trasformazione della "cantina autorizzata" (superficie non residenziale) in locale accessorio/di servizio (superficie utile abitabile);
- 3) modifiche interne: spostamenti posizione pilastri, tavolati divisori, muratura perimetrale a confine con altre proprietà e muratura divisoria con parti comuni; presenza di pilastri sporgenti nel locale accessorio/di servizio e nella camera (1); demolizione del tavolato tra "ex cantina ed ex ripostiglio accessorio guardaroba" e posa di una parete scorrevole con altezza pari a 2,90 m; diversa dimensione del muretto basso tra soggiorno e cucina; demolizione del tavolato tra soggiorno ed "ex ripostiglio accessorio guardaroba" e posa di parete divisoria in vetro; presenza di apertura alta a vasistas nel ripostiglio verso le parti comuni;
- 4) modifiche altezze interne: nel soggiorno, ripostiglio, locale accessorio/di servizio, camere e disimpegno rilevata 3,57 m anziché 3,50 m; all'ingresso rilevata 3,00 m anziché 2,70 m; nella cucina per presenza di un controsoffitto rilevata 2,95 m anziché 3,50 m; nel bagno per presenza di un controsoffitto rilevata 3,05 m anziché 3,50 m;
- 5) modifiche esterne: spostamento e diverse dimensioni dei serramenti sui prospetti nord ed est.

Si allega apposita planimetria dello stato reale del bene sovrapposta alla planimetria come da titoli edilizi abilitativi con indicate le difformità riscontrate (**Allegato 10**).

Si certifica che ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, le difformità riscontrate risultano sanabili mediante titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

Si precisa, inoltre, che dai rilievi effettuati durante il sopralluogo non risultano verificati i requisiti minimi di illuminazione naturale diretta in soggiorno/cucina/locale accessorio/di servizio, che, pertanto, in fase di sanatoria dovranno essere soddisfatti.

I costi da sostenere per le irregolarità urbanistiche ed edilizie accertate sono:

1) Pratica edilizia in sanatoria inerente le opere difformi ai titoli edilizi autorizzativi ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. L'importo stimato di massima comprende:		
- l'oblazione, i costi tecnici per pratica edilizia in sanatoria, i costi per la verifica dell'idoneità statica dell'immobile, le spese vive;	€	3.000,00
- la realizzazione degli interventi per il soddisfacimento dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta, nel rispetto del regolamento locale di igiene.	€	4.000,00
TOTALE COSTI IN DETRAZIONE	€	7.000,00



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

Sulla scorta dei documenti reperiti durante le operazioni peritali non risulta che il bene oggetto del pignoramento sia gravato da censo, livello o uso civico.

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

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano terra di un fabbricato in cui sono presenti altre unità immobiliari con annesse parti comuni. Si segnala che dalle informazioni ricevute dal
durante il sopralluogo, non essendo stato costituito un Condominio e pertanto non essendo stato nominato un Amministratore di Condominio, non risultano spese insolute per la manutenzione delle parti comuni del fabbricato e non sono in previsione spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree comuni e dei sottoservizi presenti.

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

Sulla scorta dei documenti reperiti durante le operazioni peritali e a seguito del sopralluogo effettuato presso il bene oggetto della procedura esecutiva, per quanto si sia potuto accertare, non emerge la presenza di rifiuti urbani, speciali, urbani o speciali pericolosi che necessitino di una quantificazione dei costi per il loro eventuale smaltimento.

Si è potuto riscontrare la sola presenza di rifiuti urbani domestici provenienti dai locali adibiti a civile abitazione, conferibili presso i centri di raccolta comunali o sovra comunali.



PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Si è provveduto a far redarre da soggetto certificatore abilitato l'Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento al foglio 17, particella 284/510 (**Allegato 11**), di cui si riportano di seguito i dati sintetici:

APE Registrato il 16/04/2026

Codice identificativo: 1903300001326

Valido sino al 16/04/2036

Classe Energetica: **F**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 214.51 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

VALORE DI MERCATO

Calcolo della superficie commerciale lorda

E' stata determinata la cosiddetta "superficie commerciale" del bene, misurando la superficie dei vani principali al lordo delle murature divisorie e perimetrali, considerando al 50% la superficie dei muri comuni di confine, applicando idonei coefficienti correttivi.

La valutazione sarà comunque da intendersi a corpo e non a misura.

Si determinano le superfici commerciali come di seguito:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. COMMERCIALE PONDERATA (mq)
Terra	Abitazione	120,70	100%	120,70
TOTALE SUP. COMMERCIALE LORDA PONDERATA				120,70

Metodo di stima, indagine di mercato e valutazione

Il metodo di stima adottato per la valutazione del bene pignorato è quello della stima diretta, definita anche "stima sintetica", cioè determinando il più probabile valore di mercato del bene mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia di quelli oggetto della stima.



L'indagine di mercato si è basata sulla raccolta di dati ed informazioni riguardanti i valori immobiliari da assumere come riferimento, per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato e con caratteristiche (ubicazione, dimensioni, tipo di fabbricato, qualità dei materiali usati, grado di finitura dell'immobile, dotazioni impiantistiche, stato di conservazione e di manutenzione, grado di commerciabilità) comparabili a quello in esame.

I dati sono stati raccolti presso agenzie immobiliari, pubblicazioni del settore immobiliare e rilevazione dei dati immobiliari.

Dall'analisi di mercato emerge che per "Abitazioni civili" comparabili a quella in esame i valori di mercato oscillano fra un min. €/mq 550,00 ed un max €/mq 650,00.

Tenuto conto delle caratteristiche, dello stato d'uso e di manutenzione del bene, la sottoscritta ritiene congruo applicare per la valutazione dell'appartamento oggetto della procedura un valore unitario pari a 600,00 €/mq.

Totale superficie commerciale lorda ponderata determinata	mq.	120,70
Valore unitario preso a riferimento	€/mq.	600,00
Valore di mercato:	mq. 120,70 x €/mq. 600,00	€. 72.420,00

Pertanto il più probabile "Valore di mercato del bene pignorato" è pari ad **€. 72.420,00** (diconsi Euro settantaduemilaquattrocentoventi/00).

Detto valore deve essere decurtato dei seguenti adeguamenti e correzioni della stima:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica (paragrafo "opere abusive ed eventuale sanabilità")	€.	7.000,00
Totale deprezzamenti	€.	7.000,00

Riassumendo si ha:

- Valore di Mercato stimato	€.	72.420,00
- Totale deprezzamenti applicati	€.	7.000,00
VALORE DETERMINATO	€.	65.420,00

Pertanto il "Valore di vendita in libero mercato del bene pignorato" arrotondato, considerato a corpo e non a misura, sarà pari a:

€. 65.500,00 (diconsi Euro sessantacinquemilacinquecento/00).

VALORE IN VENDITA FORZATA

Considerato che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato, viene opportunamente praticata una riduzione del valore di vendita in libero mercato che tiene conto di alcuni fattori:

- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;
- assenza di garanzia postuma sul nuovo;
- rivalutazione/riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene;



- caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne e degrado estetico) che potrebbero intervenire o presentarsi tra la data della valutazione e quella di aggiudicazione.

Si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 10% del valore di vendita in libero mercato determinato.

Riepilogando si ha:

- Valore di vendita in libero mercato determinato	€.	65.500,00
- Riduzione per eventuali vizi occulti, etc (- 10%)	€.	6.550,00
		<hr/>
VALORE DETERMINATO	€.	58.950,00

Pertanto il "Valore in condizioni di vendita forzata del bene pignorato" arrotondato, considerato a corpo e non a misura, sarà pari a:

€. 59.000,00 (Euro cinquantanovemila/00)

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:

- 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;*

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è di piena proprietà dell'esecutato,

L'esecuzione riguarda la piena proprietà del bene immobile, costituito da un appartamento posto al piano terra.

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

L'immobile è di piena proprietà del debitore

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

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento posto al piano terra.

Non è pertanto possibile e conveniente la divisione dello stesso in più lotti; l'esecuzione dovrà svolgersi per lotto unico.



PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sul bene del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliare, del 05/04/2026, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 28/11/2025 derivano da:

- l'immobile pervenne nato a il codice fiscale in forza dell'atto di compravendita/contratto di mantenimento a rogito Notaio di in data numero repertorio e raccolta registrato a Cremona il al N. , trascritto a Cremona il al numero di registro particolare e registro generale con il quale acquistava dai signori nato a il codice fiscale e nata a il codice fiscale (che si riservano il diritto di abitazione con reciproco accrescimento), il diritto di intera piena proprietà sul bene;
- ai signori nato a il codice fiscale e nata a il codice fiscale l'immobile pervenne nella sua originaria consistenza in forza dei seguenti titoli:
 - o quanto all'ex sub 501 per atto di compravendita a rogito Notaio di in data numero repertorio e raccolta , registrato a il al n. , trascritto a Cremona il ai numeri
 - o quanto all'ex sub 504 per atto di compravendita a rogito Notaio in data numero repertorio e raccolta registrato a il al n. , trascritto a il ai numeri

L'atto di provenienza/contratto di mantenimento del nn. **(Allegato 12)**, i precedenti atti di compravendita del e **(Allegato 13)** e le ispezioni ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliare **(Allegato 14)** vengono allegati alla presente relazione.

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*

PGT Vigente

Nella "Tavola dei vincoli" del Documento di Piano, relativamente ai "Vincoli di carattere ambientale", l'area su cui sorge il fabbricato in cui è situato il bene oggetto della procedura esecutiva, ricade nella zona di rispetto dai pozzi regolata dall'art. 152 della Normativa del Piano delle Regole.

SERVITU'

L'immobile oggetto del pignoramento è identificato catastalmente al foglio 17 mappale 284 sub 510 ed è stato originato per fusione dei beni soppressi identificati al foglio 17 mappale 284 sub 501 (cat. A/2) e sub. 504 (cat. C/4).



Si segnala l'esistenza di una servitù di passo carraio a favore del bene identificato al foglio 17 mappale 284 sub 501 originato dal protocollo 0016 del 1983 (parte dell'appartamento posto al piano terra oggetto della procedura) come indicato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Squintani del 21/11/1992 nn. 55264/17063 **(Allegato 13)**, di cui si riporta un estratto:

"ACCESSO:

vi si accede dalla via Piave sia con cancelletto pedonale che con un passo carraio (con servitù attiva) con possibilità quindi di accesso con mezzi meccanici sulla proprietà altrui".

FABBRICATO IN CUI E' INSERITO IL BENE

Il bene oggetto del pignoramento è collocato in un fabbricato costituito da 4 unità immobiliari residenziali disposte al piano terra e al piano primo con annessa area esterna e parti comuni.

L'accessorio comune all'appartamento oggetto di procedura, come indicato nell'elaborato planimetrico catastale del 22 settembre 1997 protocollo n. A01967, è costituito dal vano scala al piano terra identificato al foglio 17 mappale 284 sub 506, Via Piave n. 12, Piano T **(Allegato 03)**.

Si segnala che nell'elaborato planimetrico il bene oggetto della procedura è identificato dal "sub 504 e da V 1983 n. 17". Dai documenti reperiti durante le operazioni peritali ed in particolare durante l'accesso ai documenti catastali, si è riscontrato che il protocollo V 1983 n. 17 non è corretto, in quanto identificava un vecchio "laboratorio". Il protocollo corretto della scheda, che identificava una parte del bene oggetto della procedura, è il "V 1983 n. 16", riscontrabile sulla visura storica catastale dell'identificativo soppresso 284/501 e nell'atto di compravendita a rogito Notaio _____ nn.

Le schede catastali in cui sono identificate le unità immobiliari V 1983 n. 16 e V 1983 n. 17 vengono allegate alla presente relazione **(Allegato 03)**.

Dalle informazioni ricevute durante il sopralluogo _____ si segnala che:

- non è stato costituito un Condominio e pertanto non è stato nominato un Amministratore di Condominio;
- non essendo presenti tabelle millesimali per la ripartizione delle spese/competenze in termini gestionali e manutentivi delle parti comuni del fabbricato e dell'area esterna, le stesse vengono ripartite per il numero delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato;
- il quadro elettrico generale dell'appartamento oggetto di procedura è collocato nel sottoscala del vano scala comune al piano terra (mappale 284/506);
- la caldaia dell'appartamento oggetto di procedura è collocata nel locale caldaia al piano terra accessibile dall'esterno dal cortile comune (mappale 284/505);
- i contatori delle utenze enel, acqua e gas dell'appartamento oggetto di procedura sono collocati nelle nicchie presenti in apposita area lungo la recinzione con accesso dalla Via Piave.

Dal sopralluogo si è potuta constatare anche la presenza di tubazioni di vario genere appese alle facciate del fabbricato in cui è inserito il bene oggetto della procedura.





INCENDI BOSCHIVI

Si evidenzia quanto indicato al punto 2 dei "patti e clausole" dell'atto di compravendita a rogito notaio del nn. :

"...omissis...quanto qui venduto non è interessato dai vincoli e dai divieti di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 (legge-quadro in materia di incendi boschivi)".

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 immobiliare (**Allegato 14**), effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile del 01/12/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscrizione del registro particolare n. registro generale n. derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di in data numero di repertorio per complessivi euro di cui euro per capitale a favore di Sede codice fiscale contro nato a il codice fiscale per la quota di 1/2 e nata a il codice fiscale per la quota di 1/2;
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, iscrizione del registro particolare n. registro generale n. nascente da atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di n data numero di repertorio a favore di Sede codice fiscale contro nato a il codice fiscale

Inoltre si segnala che l'immobile è gravato dal **DIRITTO DI ABITAZIONE** con diritto e reciproco accrescimento in favore nato a il codice fiscale e nata a il codice fiscale costituito con l'atto di compravendita/contratto di mantenimento a rogito Notaio Daniele in data numero repertorio e raccolta registrato a



il _____ al N. _____ trascritto a _____ il _____ al numero di registro
particolare _____ e registro generale **Allegato 12).**

Tale diritto, costituito successivamente all'iscrizione ipotecaria, non è opponibile al creditore iscritto in data antecedente.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Durante le indagini effettuate non sono emerse formalità che non dovranno essere cancellate.

**** *** ****

Unitamente alla relazione si produce attestazione di avvenuto invio alle parti di copia della presente completa di allegati (**Allegato 15**).

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

Contestualmente al deposito telematico della perizia completa dei relativi allegati, viene depositata una copia cartacea ad uso del giudice inclusi gli 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

Crema, li 21/04/2026



