

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 124/2024 R.G.E.

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

contro



RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Via Ettore Panni 92 - Castelverde (CR)



Cremona, lì 10/03/2026

L'esperto Stimatore: **Arcaini geom. Massimiliano**

Iscritta/o all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 633



SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	4
ELENCO ALLEGATI	4
SCHEDA SINTETICA	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RELAZIONE DI STIMA.....	7
IDENTIFICAZIONE.....	7
STATO DI POSSESSO	8
DESCRIZIONE	8
REGOLARITA' CATASTALE.....	9
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	9
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	10
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	10
SPESE CONDOMINIALI	11
PRESENZA DI RIFIUTI	11
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	11
VALORE	12
VALORE DI MERCATO	12
VALORE IN VENDITA FORZATA	14
QUOTE INDIVISE	14
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	14
FORMAZIONE DI LOTTI.....	15
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	15
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	15
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	15
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE	16



QUESITO

dispone che l'esperto.

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c, 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 dal Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173-bis ultimo comma disp.att.c.p.c.:

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, comma 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 a verificare, nell'ordine:*
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
- 5. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 6. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
- 7. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- 8. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'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 dall'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 le visure catastali, 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, comma 3 disp. att. c.p.c.;
riferisca immediatamente al giudice circa 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	Titolo	n. pagine
n.		
1	Documentazione fotografica - ortofoto	12
2	Rilievo dei luoghi	6
3	Documentazione catastale	13
4	Certificazione Agenzia delle Entrate locazioni in essere	1
5	Documentazione urbanistico - edilizia	26
6	Condominio	13
7	Visure ipotecarie aggiornate	10
8	Atti di provenienza	20
9	Relazione esplicativa del 20/06/2025	8
Tot. Pag. allegate		109
Tot. Foto		35



SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Castelverde via Ettore Panni 92
- 2) Dati catastali e tipologia beni: Comune di Castelverde – Foglio 29 Mapp. 468 sub. 6 categoria C/6 autorimessa e Foglio 29 Mapp. 468 sub. 9 categoria A/2 appartamneto 8da considerare deposito per insanabilità)
- 3) Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale: SI
- 4) Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà del bene
- 5) Stato di Possesso, Occupato da terzi senza titolo
- 6) Presenza di rifiuti: SI
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: NO
- 9) Regolarità Urbanistica: NO
- 10) Regolarità Edilizia: NO
- 11) Opere abusive: SI
- 12) Censi/livelli/usi civici: NO
- 13) Spese condominiali: SI
- 14) Valore di Mercato: 26.000,00 euro.
- 15) Valore in Vendita Forzata: 22.000,00 euro.
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE, classe: non necessita



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 17/04/2025 - richiesta presso l'Archivio Notarile di Cremona e presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare delle copie degli atti di provenienza degli immobili;

In data 15/05/2025 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Castelveverde per i provvedimenti edilizi ricevendo risposta in data 04/06/2025;

In data 04/06/2024 - accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e le planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita;

In data 20/06/2025 - richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in essere ricevendo risposta in data 22/07/2025

In data 25/06/2025 - sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura;

Data della valutazione: 10/03/2026;

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in CASTELVERDE (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale

APPARTAMENTO

IDENTIFICATIVI:

Fg. 29, particella 468 sub. 9, categ. A/2, cl. 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 54,00 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 54,00 mq., Rendita 155,45 €, via Ettore Panni n. 92, Piano T.

CONFINI:

a nord cortile comune, cantine di terzi, corridoio comune; a est vano scala comune, cortile comune; a sud cortile comune (giardino); a ovest fabbricato di cui al mapp. 27.

CRONISTORIA CATASTALE:

Variazione toponomastica del 16/02/2024 pratica n. CR0026209 in atti dal 16/02/2024 variazione di toponomastica (n. 26209.1/2024);

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Impianto meccanografico del 30/06/1987;

AUTORIMESSA

IDENTIFICATIVI:

Fg. 29, particella 468 sub. 6, categ. C/6, cl. 2, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 16,00 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 16,00 mq., Rendita 29,75 €, via Ettore Panni n. 90, Piano T.

CONFINI:



a nord cortile comune; a est box ragione di terzi mapp 468/parte; a sud box ragione di terzi mapp 468/parte; a ovest locale uso comune deposito biciclette.

CRONISTORIA CATASTALE:

Variazione toponomastica del 16/02/2024 pratica n. CR0026205 in atti dal 16/02/2024 variazione di toponomastica (n. 26205.1/2024);

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Identificazione attuale

L'identificazione attuale coincide con quanto sopra (dati di 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

Alla data del sopralluogo, e come precedentemente confermato dal custode, i beni oggetto di pignoramento erano occupati dal [REDACTED]

Il bene è occupato senza alcun titolo come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate allegata.

DESCRIZIONE

una sommaria descrizione del bene

Trattasi di appartamento posto al piano terreno di una palazzina residenziale in Castelveverde via Ettore Panni 92 con annessa autorimessa avente ingresso in via Ettore Panni 90. L'edificio è disposto su quattro piani fuori terra, è stato edificato nel 1974. È costituito da nove appartamenti (alcuni dotati di cantina) e sei autorimesse; in corpo staccato vi sono altre autorimesse. L'edificio, in aderenza ad altra palazzina speculare, e dotato di ampia area cortilizia comune in parte destinata giardino. All'unità pignorata vi si accede dalla via Ettore panni tramite due distinti accessi pedonale e carraio.

Il comune di Castelveverde è un paese di circa 5.700 abitanti distante 5 km dal capoluogo Cremona con il quale confina. È dotato di tutti i servizi primari (scuola, comune, negozi di vicinato, etc.) ed è ben collegato alla città. Sulla Strada provinciale è dislocata una importante zona artigianale / produttiva.

All'appartamento competono 62,220 millesimi di proprietà mentre all'autorimessa competono 9,560 millesimi di proprietà.

La struttura della palazzina è in muratura intonacata e pitturata. Solai in latero cemento con travi e pilastri in CA. la copertura è a falde inclinate in lastre metalliche. Le lattonerie sono in lamiera. Il vano scala è pavimentato in marmo e i serramenti sono in metallo a vetri.

L'appartamento risulta con parete divisorie in laterizio intonacato e pitturato; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo (solo alcuni dotati di scuretti interni. Le porte interne sono in legno tamburato a vetri. Il portoncino di ingresso è anch'esso in legno tamburato non blindato. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica



come pure i rivestimenti del bagno. A livello impiantistico l'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia con frutti in plastica e placche anodizzate. L'impianto è coevo della costruzione.

È dotato di impianto igienico sanitario e l'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico posto in bagno. Il riscaldamento è con caldaia a gas e caloriferi in alluminio. Da segnalare che la caldaia non funziona e mancano alcuni caloriferi. Pertanto, allo stato del sopralluogo nell'abitazione non è garantito il riscaldamento. È presente la parete attrezzata per la cucina (acqua calda e fredda e scarichi).

L'altezza dei locali è di metri 2,46, inferiore ai metri 2,70 previsti per l'abitabilità.

L'autorimessa è dotata di pareti intonacate al civile e pavimento in battuto di cemento. La chiusura è garantita da basculante in metallo non motorizzata. A livello impiantistico è dotata di impianto di illuminazione e forza motrice. L'altezza interna risulta di metri 2,57.

STATO MANUTENTIVO: INSUFFICIENTE.

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: 1974 – (vedi descrizione sopra)

CONTESTO URBANO: RESIDENZIALE PREGIEVOLE

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente ZONA B2 – Ambito residenziale di recente impianto.

REGOLARITA' CATASTALE: NO – rimandare la trattazione ad apposito §

REGOLARITA' URBANISTICA: NO – rimandare la trattazione ad apposito §

REGOLARITA' EDILIZIA: NO – rimandare la trattazione ad apposito §

REGOLARITA' CATASTALE

Dal confronto fra schede catastali e stato dei luoghi rilevato è emerso quanto segue:

Appartamento: lo stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale in quanto la cucina che doveva essere separata dal soggiorno in realtà forma un ambiente unico con leggera divisione data da muretto basso; inoltre manca nell'angolo del soggiorno uno scacco nella muratura.

Autorimessa: lo stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale in quanto nella parete di fondo del box (lato corto) è presente una risega non segnata in scheda.

Non si procede all'aggiornamento delle schede in quanto l'immobile non risulta sanabile allo stato odierno.

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

L'edificio in cui sono inseriti gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati in forza dei seguenti provvedimenti reperiti presso il Comune di Castelverde:

- Licenza di Costruzione n. 21/1974 del 16/11/1974;
- Inizio lavori del 07/07/1975;



- Variante alla Licenza n. 21/1974 del 28/06/1976;
- Fine lavori del 17/08/1976;
- Richiesta Certificato di Abitabilità del 09/09/1976 prot. 2470 pratica edilizia n. 10/77;
- Certificato di Abitabilità rilasciato da Comune di Castelveverde in data 03/10/1977;
- Certificato di collaudo statico depositato al Genio Civile in data 15/07/1977 al n. 3973.

Dal confronto fra documentazione reperita e stato dei luoghi è emerso quanto segue.

La concessione originaria prevedeva al piano terra (dove insiste l'appartamento pignorato) solo box, cantine e locale comune.

Nella variante successiva compare al piano terra l'appartamento oggetto della presente procedura ed un corpo esterno di otto autorimesse. Mentre le autorimesse sono evidenziate in rosso (nuova costruzione) l'appartamento non riporta raffronto fra eliminazione delle autorimesse e creazione di appartamento. Inoltre, non è riportata nessuna modifica di prospetto che in realtà è stata eseguita. Da segnalare che l'altezza interna dell'alloggio risulta metri 2,46 (il piano terra nelle tavole di concessione risulta di metri 2,28) ben inferiore a quanto previsto per ottenere i requisiti di agibilità.

Nel certificato di agibilità si richiede idoneità solo per appartamenti piano rialzato, primo e secondo e non per l'immobile qua pignorato (anche il numero di cantine ed autorimesse risulta di 19 mentre in progetto sono ben 22).

Si è proceduto a richiedere un incontro presso l'ufficio tecnico comunale. Da tale incontro è emerso che l'appartamento non è regolarmente concessionato e non è sanabile in quanto mancano i requisiti di altezza e non sono verificati i rapporti aero - illuminanti.

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

L'appartamento non è sanabile a causa delle altezze interne dei locali e del mancato rispetto dei rapporti aero – illuminanti. Tanto è emerso da incontri con l'ufficio tecnico comunale. Pertanto, l'unità immobiliare non potrà considerarsi unità abitativa ma potrebbe essere solo utilizzata come deposito / cantina inquadrata in categoria C/2. Tutto ciò è stato segnalato dal sottoscritto al Giudice con nota del 20/06/2025, che si allega alla presente relazione, dove viene descritta nel dettaglio la problematica emersa.

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

Non si sono riscontranti Censi, Livelli e usi Civici per le unità oggetto di pignoramento.

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

Le unità immobiliari pignorate fanno parte del Condominio "Panni 92". All'appartamento sono attribuiti 62,200 millesimi ed al box 9,440 millesimi per un totale di millesimi 71,660. Da fonte amministratore si evince che erano stati erroneamente attribuiti in precedenza 80,270 millesimi.

Le spese arretrate riferite all'ultimo biennio ammontano ad euro 854, 62 (vedasi dichiarazione amministratore allegata).

Il debito complessivo maturato negli anni dagli esecutati ammonta a euro 12.519,71.

L'amministratore inoltre porta a conoscenza che vi è un decreto ingiuntivo nei confronti degli esecutati del 18/09/2019 immediatamente esecutivo per la riscossione degli arretrati (decreto che si allega alla presente relazione).

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

Appartamento

Risulta arredato con mobili di nullo valore e vetusti. Presumibilmente essendo occupato senza titolo lo sgombero sarà a carico dell'aggiudicatario.

Autorimessa

Risulta contenere arredi fatiscenti il cui sgombero sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tale sgombero si stima un costo di 1.000.00 euro.

Si precisa che al momento del sopralluogo non erano presenti rifiuti speciali e/o pericolosi.

PRESTAZIONE ENERGETICA

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



Per l'autorimessa non vi è obbligo di APE mentre per l'unità ad uso appartamento non si procede alla redazione del documento in quanto non ha e non potrà avere le caratteristiche di unità residenziale.

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

TABELLA SUPERFICI LORDE E CALCOLO SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE

	Piano	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
Abitazione	T	58.43 mq	1,00	58.43 mq
			Totale arrotondato	58,00 mq

	<i>Piano</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie lorda commerciale</i>
<i>Autorimessa</i>	<i>T</i>	<i>18.58 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>18.58 mq</i>
			Totale arrotondato	19,00 mq

“il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, che operano indipendentemente l'uno dall'altro dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione”

Pag. 12 di 16



Detti valori unitari risultano essere i seguenti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CREMONA
Comune: CASTELVERDE
Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	250	450	L	1,5	2,2	L
Laboratori	NORMALE	450	600	L	1,7	2,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CREMONA
Comune: CASTELVERDE
Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1050	L	2,8	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750	L	2,5	3,6	L
Box	NORMALE	600	900	L	2,6	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L	3,4	4,6	L

Utilizzando i valori OMI si ha la seguente valutazione:

AUTORIMESSA

Valutazione minima - 19,00 mq x 600,00 €/mq = 11.400,00 euro
Valutazione massima - 19,00 mq x 900,00 €/mq = 17.100,00 euro

DEPOSITO (EX APPARTAMENTO)

Valutazione minima - 58,00 mq x 450,00 €/mq = 26.100,00 euro



Valutazione massima - 58,00 mq x 600,00 €/mq = 34.800,00 euro

Considerando lo stato manutentivo e la vetustà dei beni staggiati, considerando altresì che per il deposito risulta un grado di commerciabilità basso in quanto inserito in un contesto residenziale con non facile accesso e che i valori si riferiscono a laboratori, si ritiene di assegnare i seguenti valori di mercato:

Autorimessa	€ 11.000,00
<u>Deposito</u>	<u>€ 15.000,00</u>
Totale	€ 26.000,00

Pertanto, il valore di mercato attribuito alla piena proprietà dei beni qua periziati viene determinato in € **26.000,00** (diconsi euro ventiseimila/00).

VALORE IN VENDITA FORZATA

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”

La presente valutazione tiene conto del valore in libero mercato, al quale vengono applicate le detrazioni per la mancata garanzia postuma, ai mancati redditi, per la mancata manutenzione, per le criticità rilevate e con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima utilizzati sul bene venduto in modo forzoso.

Il valore determinato in vendita forzata per il bene viene determinato in € **22.000,00** (diconsi ventiduemila/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:

- 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;*

Dagli atti non emergono quote indivise, la proprietà è intestata ½ ciascuno agli esecutati ed il bene è pignorato per l'intero.

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

Gli esecutati sono di stato civile "celibe", pertanto, non vi è comunione legale fra coniugi.

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

Per le caratteristiche dei beni pignorati si ritiene di non operare nessuna divisione in lotti ma di trattare l'oggetto della presente relazione come lotto unico al fine di garantire il massimo realizzo dalla vendita forzata.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, del 24/06/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 15/07/2024, derivano da:

- atto di compravendita notaio RONZA MICHELE in Cremona - Repertorio 1119/993 del 28/03/2008, trascritto a Cremona il 02/04/2008 ai nn. 3630/2278 dove [REDACTED] vendeva agli esecutati.
- atto di compravendita notaio PONTI UMBERTO in Cremona - Repertorio 37787 del 10/03/1999, trascritto a Cremona il 13/03/1999 ai nn. 1869/1261 dove [REDACTED] vendevano a [REDACTED]

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

Non vi sono vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

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 15/07/2024, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2010 – Registro Particolare 5831 Registro generale 9477 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CREMONA Repertorio 2191 del 13/10/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CASTELVERDE (CR)
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2024 – Registro Particolare 4549 Registro Generale 6202 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 1749 del 14/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CASTELVERDE (CR)

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Tutte le formalità verranno cancellate.

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

Cremona, lì 10/03/2026

