

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 151/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. Claudia Calubini

contro
(Cod. Fisc.)

RELAZIONE di STIMA “tipo”

Per i Beni Immobili siti in SAN BASSANO (CR)



Cremona, li 09/02/2026

L'esperto Stimatore: **ing. Giuseppe Pettenazzi**
Iscritto all'Albo Nazionale CTU Tribunale di
Cremona n. 122

INDICE

QUESITO	3
LOTTO UNICO	5
ELENCO ALLEGATI.....	5
SCHEDA SINTETICA.....	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RELAZIONE DI STIMA.....	8
IDENTIFICAZIONE.....	8
STATO DI POSSESSO	9
DESCRIZIONE	9
REGOLARITA' CATASTALE.....	11
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	12
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	13
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	13
SPESE CONDOMINIALI	13
PRESENZA DI RIFIUTI	14
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	14
VALORE	14
VALORE DI MERCATO	14
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	14
QUOTE INDIVISE	15
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	15
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

Il giudice dell'esecuzione

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:
 - 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;
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.

Autorizza l'esperto ad accedere ad ogni documento necessario ad assolvere all'incarico, compresi i documenti relativi a rapporti di locazione in capo alla parte eseguita e successioni riguardanti sia la parte eseguita sia i soggetti coinvolti nei passaggi del ventennio, anche in possesso di Pubbliche Amministrazioni, nessuna esclusa, e ad estrarne copia.

LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
A	Inquadramento e relazione fotografica	11
B	Estratto di mappa	1
C	Visure + visure storiche	8
D	Schede catastali	2
E	Copia D.I.A. n. 167 prot. 739 del 15/03/2002	15
F	Copia D.I.A. n. 261 prot. 1247 del 14.05.2003	3
G	Copia di altre pratiche	7
H	Copia D.I.A. n. 055 prot. 2631 del 07.11.2008	9
I	Attestato di Prestazione Energetica	5
L	Copia atto di acquisto del 2003	13
M	Tav.1 elaborato grafico stato dei luoghi	1
N	Rapporto di valutazione	12
O	Certificato di stato di famiglia	2
P	Certificato storico di residenza	1
Q	Certificazione notarile	4
R	Ispezioni ipotecarie	4
Tot. Pag. allegate		98
Tot. Foto		23

SCHEDA SINTETICA

In questa sezione anticipare i dati, **rigorosamente sintetici**, esplicitati nella Relazione di Stima che segue.

La Scheda può essere formulata e impaginata in relazione ai beni in stima, in forma di testo o di scheda vera e propria. In ogni caso deve contenere le seguenti informazioni:

1.	UBICAZIONE DEL BENE	via Roggia Borromea n.7, San Bassano (CR)
2.	TIPOLOGIA BENI	Edificio residenziale a blocco composto da più unità immobiliari.
3.	DICHIARAZIONE CORRISPONDENZA CATASTALE	
	DATI CATASTALI PIGNORAMENTO	F. 12 mapp. 175 sub. 501 F. 12 mapp. 175 sub. 508 mapp. 189 sub. 501 (graffate)
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	F. 12 mapp. 175 sub. 501 F. 12 mapp. 175 sub. 508 mapp. 189 sub. 501 (graffate)
	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI	SI ☒ NO ☐
4.	DIRITTO OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE	Piena proprietà 1/1
5.	STATO DI POSSESSO, OCCUPATO	SI ☒ NO ☐ dal debitore
6.	PRESENZA DI RIFIUTI	SI ☐ NO ☒
7.	DIRITTI DI TERZI	SI ☒ NO ☐
8.	REGOLARITA' CATASTALE	SI ☐ NO ☒ a seguito del riaccatastamento del CTU
9.	REGOLARITA' URBANISTICA	SI ☒ NO ☐
10.	REGOLARITA' EDILIZIA	SI ☐ NO ☒
11.	OPERE ABUSIVE	SI ☒ NO ☐
12.	CENSI / LIVELLI / USI CIVICI	SI ☐ NO ☒
13.	SPESE CONDOMINIALI	SI ☐ NO ☒
14.	VALORE DI MERCATO	€ 115.200,00
15.	VALORE IN VENDITA FORZATA	€ 95.100,00
16.	QUOTE INDIVISE	SI ☒ NO ☐
17.	APE	Classe energetica E

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito della nomina del sottoscritto (come da Decreto di nomina dell'esperto del 24/10/2025, trasmessa a mezzo PEC in data 29/10/2025) come ausiliario del Giudice dell'Esecuzione all'interno della presente Esecuzione Immobiliare, si provvedeva al Giuramento in data 03/11/2025 e successivamente all'esame della documentazione in atti, constatando la completezza della stessa e la correttezza delle date di trasmissione e deposito. Si procedeva poi con le seguenti operazioni:

In data 10/11/2025 si accedeva al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita.

In data 04/12/2025 si inviava all'esecutato, all'IVG e all'avvocato Donvito della parte procedente, la comunicazione di inizio operazioni peritali, prevista per il giorno 19/12/2025 ore 14.30 presso l'abitazione sita in via Roggia Borromea n. 7 a San Bassano (CR).

In data 15/12/2025 si riceveva da parte del Comune di San Bassano, per mezzo e-mail, la comunicazione che era stata effettuata la ricerca delle pratiche edilizie e il sottoscritto prendeva appuntamento per il giorno 15/01/2026 presso il Comune.

In data 09/01/2026 si inviava a mezzo PEC al Comune di San Bassano la richiesta dei certificati di stato di famiglia e di residenza, il quale rispondeva il giorno 10/01/2026 inviando i documenti.

In data 15/01/2026 in accordo con l'IVG (non presente in loco) si eseguiva il sopralluogo presso l'immobile in via Roggia Borromea n. 7 a San Bassano (CR). Le operazioni ebbero per oggetto una completa ricognizione dei luoghi oggetto di procedura con la raccolta di dati mediante un rilievo di tipo geometrico, una documentazione fotografica, ed un raffronto dettagliato con le concessioni edilizie, la documentazione catastale e lo stato dei luoghi.

In data 20/01/2026 si richiedeva alla dott.ssa Fiorella Allegri copia dell'atto notarile di acquisto dell'immobile Raccolta 8721, Repertorio 122563 del 25/07/2003. Dopo ulteriore telefonata del 26/01/2026 veniva comunicato che il notaio è in pensione.

In data 28/01/2026 si provvedeva a inoltrare la richiesta di reperimento dell'atto notarile del 2003 all'Archivio Notarile di Cremona.

In data 16/02/2026 veniva trasmetto l'atto notarile.

In data 05/02/2026 veniva effettuata la valutazione del compendio immobiliare.

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in SAN BASSANO (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP.CATASTALE	RENDITA
12	175	501	C/6	2	19 mq		37,29 €
	175	508	A/2	3	7,5 vani		503,55 €
	189	501					

Identificazione attuale

Come già riportato precedentemente, si indicano i dati catastali attuali che non sono variati dal pignoramento.

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP.CATASTALE	RENDITA
12	175	501	C/6	2	19 mq		37,29 €
	175	508	A/2	3	7,5 vani		503,55 €
	189	501					

Intestazione: l'unità immobiliare sita in via Roggia Borromea n. 7 a San Bassano (CR) risulta di proprietà per la quota di 1/1 di _____ nato a _____ () il _____ (C.F.: _____).

I **confini** delle unità immobiliari in un sol corpo sono:

PIANO TERRA e CORTILE:

- nord: subalterni 506 e 507
- est: mapp. 190 e mapp. 189 sub. 501
- sud: mapp. 188 sub. 501, sub. 509, sub. 501
- ovest: subalterni 501 e 503

PIANO PRIMO:

- nord: subalterno 505
- est: vuoto su cortile
- sud: vuoto su cortile
- ovest: subalterno 503

POSTO AUTO:

- nord: subalterni 502, 503, 508
- est: cortile di proprietà
- sud: sub. 509
- ovest: cortile di proprietà

Cronistoria catastale: dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari, di cui alle schede catastali allegate, hanno subito variazioni catastali:

u.i.u. mapp.175 sub.508 graffata con mapp.189 sub.501

- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/06/2004 Pratica n. CR0044933 in atti dal 11/06/2004 variazione di classamento (n. 4416.1/2004);*
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2015 Pratica n. CR0055074 in atti dal 21/10/2015 variazione di toponomastica d'ufficio (n. 15178.1/2015);*
- *VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2025 Pratica n. CR0050606 in atti dal 28/05/2025 variazione di toponomastica d'ufficio (n. 50606.1/2025);*

u.i.u. mapp.175 sub.501

- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/06/2004 Pratica n. CR0044933 in atti dal 11/06/2004 variazione di classamento (n. 4416.1/2004);*
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2015 Pratica n. CR0055067 in atti dal 21/10/2015 variazione di toponomastica d'ufficio (n. 15171.1/2015);*
- *VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2025 Pratica n. CR0050598 in atti dal 28/05/2025 variazione di toponomastica d'ufficio (n. 50598.1/2025);*

(Allegato B – estratto di mappa)

(Allegato C – visure + visure storiche)

STATO DI POSSESSO

Il bene alla data del sopralluogo si presentava abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

(Allegato O – certificato di stato di famiglia)

(Allegato P – certificato di residenza)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un'abitazione con relativi fabbricati accessori. Vi si accede da via Roggia Borromea n.7.

L'accesso avviene dal cancello pedonale e carraio che immette nella proprietà, in ferro verniciato. Il corsello carraio è leggermente in pendenza con quota minore verso strada.

L'abitazione fa parte di una villa quadrifamiliare, ha giardino e portico esclusivi e un posto auto coperto.

L'abitazione è costituita da:

- **Al piano terra:**
 - Soggiorno con cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera matrimoniale;
 - Portico;
 - Posto auto esterno coperto;
- **Al piano primo:**
 - Due camere da letto, un bagno, un disimpegno, un balcone;

La struttura portante dei locali ad uso abitativo presenta murature in mattoni intonacate e tinteggiate sia internamente sia esternamente e solai in latero-cemento. All'interno i divisori sono costituiti da tavolati di laterizio forato intonacati e tinteggiati. La scala di collegamento tra i due piani è in calcestruzzo. Il tetto presenta gronda con travetti di legno e manto di copertura in tegole di colore classico e lattoneria in lamiera preverniciata.

Il balcone è costituito da una soletta di calcestruzzo e parapetto in metallo.

La camera matrimoniale del piano terra presenta il soffitto con travetti in legno a vista.

Ai locali ad uso abitativo si accede dall'ingresso posto in soggiorno-cucina (porta a due battenti in legno e vetro). Internamente l'abitazione presenta una pavimentazione di ceramica di varie tipologie e colori, e pedate della scala in ceramica. I rivestimenti dei bagni sono in ceramica, di altezza circa 210 cm di colore giallo. In entrambi i bagni sono presenti lavabo, bidet, vaso a sedere e doccia di colore bianco. La cucina è rivetita fino ad un'altezza di circa 160 cm con mattonelle di ceramica bianca di piccole dimensioni. La cucina è rialzata di un gradino rispetto al soggiorno.

Una parete del soggiorno è rivestita in legno.

Le porte interne sono a battente singolo in legno di colore marrone. Le finestre e le portefinestre sono in legno con doppio vetro, dotate di imposte esterne in legno. La portafinestra al piano primo della camera con balcone ha una tenda avvolgibile per il sole.

L'altezza interna dei locali è 271 cm per il piano terra e piano primo con solaio orizzontale.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici autonomi: elettrico, idraulico e idrico con acqua potabile, fognario e di riscaldamento. La caldaia è ubicata all'esterno e l'impianto è costituito da radiatori in acciaio. È presente un impianto di climatizzazione estiva. L'impianto elettrico è costituito da linee sottotraccia.

Non sono state individuate certificazioni degli impianti.

I fabbricati accessori posti all'esterno sono costituiti dal portico e dal posto auto coperto e da un ripostiglio. Il primo presenta pilastri rivestiti in muratura, orditura del tetto in legno e tegole, pavimentazione in ceramica.

Il secondo è una costruzione staccata dal corpo di fabbrica principale, con struttura in legno e tetto a falda singola. Vi si accede tramite una porta in legno o tramite una copertura plastica di protezione. Il terzo si trova in adiacenza all'abitazione sul lato est ed è costituito da struttura portante verticale in legno, e copertura in legno, aperto solo su un lato.

L'immobile è in buone condizioni estetiche, si segnala la presenza di umidità in prossimità del portico vicino al corsello di ingresso.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava **abitato** dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Tabella di riepilogo:

DATI GENERALI	
Stato manutentivo:	insufficiente ☐ , sufficiente ☐ , discreto ☐ , buono ☒ , ottimo ☐
Epoca:	L'edificazione risale al 2002.
Caratteristiche costruttive:	<u>Abitazione:</u> struttura portante in muratura, solai in latero-cemento. <u>Fabbricati accessori:</u> struttura in legno per il box e calcestruzzo / legno per il portico.
Contesto urbano:	Edifici residenziali a San Bassano.
Contesto urbanistico:	Dall'analisi del PGT vigente, nella tav. I.1 del Piano delle Regole, l'immobile risulta all'interno degli ambiti soggetti a P.A.V. L'immobile nella tav. I.4 del Piano delle Regole ricade nella <i>fascia di rispetto edifici di matrice rurale in ambito agricolo con presenza di allevamenti di bovini ed equini - 100 metri</i> .
REGOLARITA' - CERTIFICAZIONI	
Regolarità catastale:	SI ☐ , NO ☒ , <i>si veda il paragrafo REGOLARITA' CATASTALE</i>
Regolarità urbanistica:	SI ☒ , NO ☐ , <i>si veda il paragrafo REGOLARITA' EDILIZIO-URB.</i>
Regolarità edilizia:	SI ☐ , NO ☒ , <i>si veda il paragrafo REGOLARITA' EDILIZIO-URB.</i>
Agibilità	SI ☐ , NO ☒
Certificazioni impianti	SI ☐ , NO ☒

(Allegato A – inquadramento e relazione fotografica)

(Allegato M – Tav.1 elaborato grafico stato dei luoghi)

REGOLARITA' CATASTALE

Si segnala che l'indirizzo riportato nelle schede catastali è "strada di lottizzazione", l'indirizzo riportato nelle visure è via Roggia Borromea n. 3, l'indirizzo riportato nel pignoramento è via Mazzini, ma in realtà corrisponde a via Roggia Borromea n. 7 a San Bassano.

In fase di sopralluogo lo scrivente tecnico ha verificato che l'immobile presenta delle incongruenze rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale, depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cremona – Comune di San Bassano, presentata il 11/06/2003.

Di seguito vengono elencate le difformità:

- **Al piano terra:**
 - Il locale con destinazione "locale di servizio" è in realtà una camera da letto matrimoniale;
 - La tramezza di separazione tra bagno e disimpegno è rappresentata in posizione leggermente differente;
 - La cucina ha altezza indicata di 2,50 m, ma è stata rilevata di 2,55 m (in tolleranza);
 - Il primo gradino della scala è rappresentato diversamente;
 - La finestra della cucina ha dimensioni diverse;
- **Al piano primo:** non si segnalano difformità.
- **Esterni:**
 - Il fabbricato in legno ad uso box non risulta accatastato.
 - Il fabbricato in adiacenza della casa non risulta nè accatastato, nè autorizzato.

Trattandosi di lavori eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, prima di poter procedere con la pratica di variazione catastale è necessario che venga predisposta un'opportuna pratica di sanatoria edilizia da presentare presso il Comune nel quale è ubicato l'immobile.

(Allegato D – schede catastali)

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

L'immobile edificato nel 2002 (come si evince dalla pratica D.I.A. 167/02 prot. 739 del 15/03/2002 e dai disegni progettuali), è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. 167/02 prot. 739 del 15/03/2002;
- Denuncia di opere in conglomerato cementizio semplice precompresso ed a struttura metallica prot. 1511 del 27/05/2002;
- D.I.A. 261/03 prot. 1247 del 14/05/2003 in variante;
- Relazione a Strutture Ultimate prot. 1497 del 04/06/2003;
- Certificato di collaudo statico prot. 1495 del 04/06/2003;
- D.I.A. 055/08 prot. 2631 del 07/11/2008;

(Allegato E – copia D.I.A. 167 prot. 739 del 15/03/2002)

(Allegato F – copia D.I.A. 261 prot. 1247 del 14/05/2003 in variante)

(Allegato G – copia di altre pratiche)

(Allegato H – copia D.I.A. 055 prot. 2631 del 07/11/2008)

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Rispetto a quanto rappresentato nei disegni delle pratiche edilizie, sono state rilevate le seguenti difformità e imprecisioni grafiche:

- **Al piano terra:**
 - Diversa rappresentazione del primo gradino della scala.
 - La finestra della cucina misura 1.80 x 1.10 m anziché 1.00 x 2.50 m.
 - La finestra del bagno misura 0.7 x 2.50 m anziché 0.7 x 1.6 m.
- **Esterni:**
 - Il fabbricato adibito a box è costituito da pareti e copertura in legno, chiuso su 3 lati. Tale corpo edilizio è stato autorizzato mediante la D.I.A. 055 prot. 2631 del 07/11/2008 come pergolato scoperto ad uso posto auto, aperto su 3 lati.
 - Il fabbricato accessorio ad uso ripostiglio in adiacenza alla casa non è concessionato.

Il futuro acquirente dovrà provvedere a presentare presso il Comune di San Bassano una pratica di sanatoria per la finestra della cucina e del bagno, e dovrà provvedere con la demolizione del fabbricato accessorio e la modifica del box.

Di seguito vengono indicati i costi per la regolarizzazione dell'immobile:

CALCOLO COSTI SANATORIA	
FABBRICATI SITI IN VIA ROGGIA BORROMEA n.7 – SAN BASSANO	
Opere di demolizione fabbricato accessorio	€ 600,00
Opere di ripristino pergolato scoperto	€ 500,00
S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzazione finestre	€ 800,00
Sanzione per S.C.I.A. in sanatoria	€ 1032,00
Diritti di segreteria	€ 100,00
Nuovo accatastamento	€ 250,00
TOTALE	€ 3.282,00

A seguito di quanto sopra descritto si ritiene che l'importo complessivo delle spese di demolizione e ripristino degli immobili non concessionati e della pratica di sanatoria da decurtare al valore stimato dell'immobile, è stimabile in € 3.282,00.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Non risultano trascritti censi, livelli o usi civici per i beni oggetto di pignoramento.

SPESE CONDOMINIALI

Trattasi di fabbricato senza oneri o formalità condominiali presenti in quanto non facente parte di un condominio.

PRESENZA DI RIFIUTI

All'interno dell'abitazione e del lotto non è stata rilevata la presenza di rifiuti.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'abitazione al foglio 12, particella 175 sub.508, è stata verificata sul portale CENED di Regione Lombardia la presenza dell'APE in corso di validità: l'immobile ne risulta sprovvisto. Lo scrivente ha pertanto provveduto a far redigere l'APE, di cui si riportano di seguito i dati principali:

DATI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	
Data registrazione	09/02/2026
Codice identificativo	1908800000526
Validità fino al	09/02/2036
Classe energetica	E
Indice di prestazione energetica Ep gl, nren	159,04 kWh/m ² anno

(Allegato I – Attestato di Prestazione Energetica)

VALORE

VALORE DI MERCATO

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach, in breve MCA) si è riusciti, a reperire n. 2 compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche in libero mercato:

- nel comune di San Bassano: compravendita del 11/12/2024, Repertorio n. 150250, raccolta n. 19464 - notaio Dott.ssa Fiorella Allegri (comparabile A);
- nel comune di Soresina: compravendita del 11/04/2025, Repertorio n. 150404, raccolta n. 19592 - notaio Dott.ssa Fiorella Allegri (comparabile C);

In libero mercato il valore attribuito alla piena proprietà del bene viene determinato in **€ 115.200,00** (diconsi Euro centoquindicimiladuecento/00) pari a **€ 676,00 / mq commerciale**.

VALORE IN VENDITA FORZATA

La presente valutazione considera il valore in libero mercato al quale vengono applicate le detrazioni per la mancata garanzia postuma, i mancati redditi decorrenti dall'aggiudicazione/pagamento e fino alla disponibilità del bene, il deterioramento per scarsa manutenzione, i costi per l'eventuale regolarizzazione urbanistica/catastale.

In vendita forzata il valore attribuito alla piena proprietà del bene viene determinato in **€ 95.100,00** (diconsi Euro novantacinquemilacento/00) pari a **€ 559,00 / mq commerciale**.

QUOTE INDIVISE

L'esecutato era proprietario per l'intera quota che verrà perciò venduta per intero.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

L'immobile era di piena proprietà dell'esecutato, viene trattata pertanto l'intera quota di proprietà.

FORMAZIONE DI LOTTI

La scrivente ha analizzato le caratteristiche dell'immobile e ritiene inopportuna e ingiustificata la suddivisione e la vendita in più lotti. Si propone pertanto la vendita in un unico lotto.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e per unità immobiliari del 20/11/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 15/10/2025, derivano da:

- **compravendita del 25/07/2003**, a rogito del notaio dott.ssa Allegri Fiorella di Cremona (CR), rep. 122563/8721, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona il 04/08/2003 al n. 5399.1/2003, a favore di _____, contro _____, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

(Allegato L – copia atto di acquisto del 2003)

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

L'immobile è gravato dalle seguenti servitù, come descritte nell'atto notarile del 2003:

- passiva di acquedotto costituita da un tratto tombinato ed interrato (diametro interno 100 cm) a favore del cavo Roggia Borromea di proprietà del _____, sui mappali 175/508 e 189/501.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 15/10/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- **TRASCRIZIONE del 14/10/2025** registro particolare 6652 Registro Generale 9432, Tribunale di Cremona, Repertorio 2436/2025 del 15/09/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di _____ e contro _____

- **ISCRIZIONE del 23/01/2019** - Registro Particolare 77 Registro Generale 575 Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, Repertorio 1191/3519 del 22/01/2019, IPOTECA DELLA RISCOSSIONE a favore di _____

);

- **ISCRIZIONE del 04/06/2014** - Registro Particolare 552 Registro Generale 3611 Pubblico ufficiale Rotta Gentile Elisabetta, Repertorio 31019/9177 del 29/05/2014, IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO DI CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA, a favore di _____ contro _____
(debitore non datore di ipoteca);

- **ISCRIZIONE del 12/11/2013** - Registro Particolare 1253 Registro Generale 7930 Pubblico ufficiale Rotta Gentile Elisabetta, Repertorio 30188/8655 del 21/10/2013, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di _____

e contro _____ (debitore non datore di ipoteca);

- **ISCRIZIONE del 27/02/2008** - Registro Particolare 427 Registro Generale 2187 Pubblico ufficiale Coppola Francesco, Repertorio 5009/1178 del 22/02/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di _____ e contro _____

);

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Nessuna.

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

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, 11/09/2026

IL PERITO

Ing. Giuseppe Pettenazzi

