

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUCIONI IMMOBILIARI**

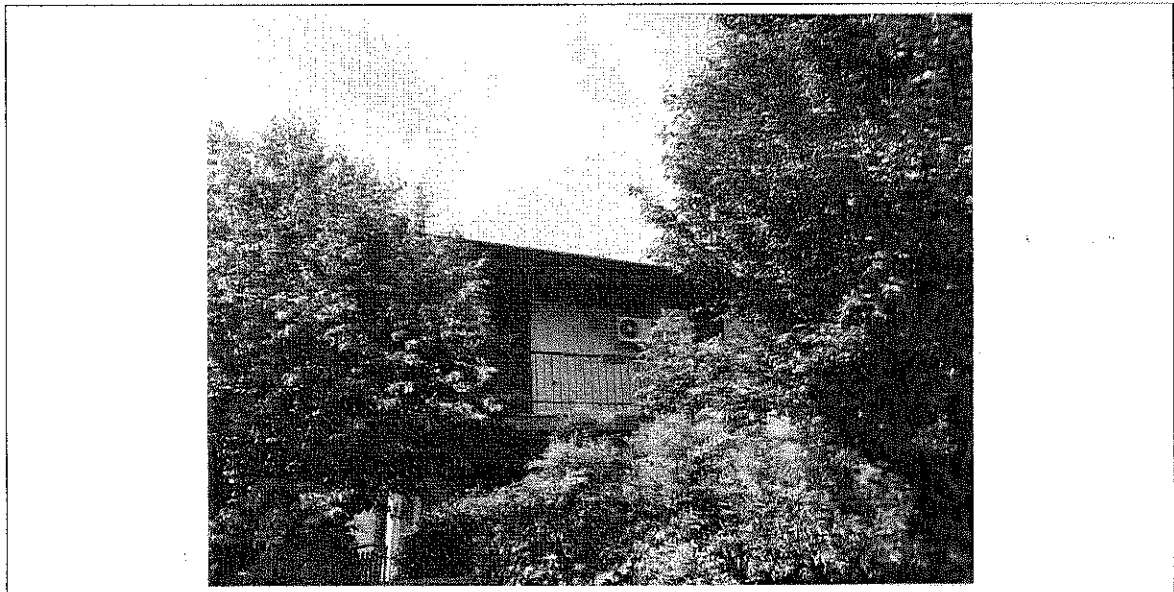
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.11/2026 R.G.E.

Giudice: G.O.T. Dott. Giorgio Trotta

contro

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Vescovato (CR)



Soresina, 28 maggio 2026

L'esperto Stimatore: *Geom. Roberto Palù*

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n.332



SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	6
ELENCO ALLEGATI	6
SCHEDA SINTETICA	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RELAZIONE DI STIMA	8
IDENTIFICAZIONE	8
STATO DI POSSESSO	9
DESCRIZIONE	9
REGOLARITÀ CATASTALE	11
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA	11
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ	12
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	16
FORMAZIONE DI LOTTI	16
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	16
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	17
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	17
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE	17



QUESITO

Il G.O.T. Dott. Giorgio Trotta del Tribunale di Cremona, ha incaricato lo scrivente geom. Roberto Palù di stimare il valore degli immobili oggetto della procedura sopra indicata.

All'uopo ha trasmesso, via Pec in data 06.03.2026, il seguente quesito:

"Il Giudice dell'esecuzione, nella procedura esecutiva RGE 11/2026 vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c.; visto l'art. 569 c.p.c.; visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., chiamando l'esperto a prestare giuramento telematico mediante sottoscrizione digitale del modello inviato via pec dalla Cancelleria delle esecuzioni ai singoli Ordini/Collegi Professionali o scaricabile dal sito del Tribunale nella sezione "Vendite Giudiziarie", da depositare telematicamente entro il 20/03/2026,

dispone che l'esperto

rediga la perizia utilizzando il modello pubblicato sul sito istituzionale del Tribunale;

invita l'esperto

- *a non formulare istanze di proroga* (che saranno prese in considerazione soltanto ove tempestivamente presentate ed in casi di particolare difficoltà di redazione della perizia in relazione alla necessità di sanare eventuali difformità catastali o per altre gravi ragioni che dovranno essere dettagliatamente motivate);
 - *a rispettare i termini per il deposito dell'elaborato*, considerato che il Custode viene contestualmente nominato (v. sotto) e quindi non sussisterà più il problema di non riuscire ad accedere all'immobile;
 - *a comparire all'udienza ex art. 569 c.p.c. sotto indicata per rendere spiegazioni, pena la revoca del mandato, qualora non abbia depositato l'elaborato o nel caso in cui abbia presentato richiesta di proroga non evasa dal G.E. in quanto tardiva o non conforme ai criteri di cui sopra;*
- 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; 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 dal 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:

- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- 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.);*
- nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:*
 - a- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - b- 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;*
- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 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;*
- a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- 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;

- 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;

allegghi 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;

allegghi 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, comma 3 disp. att. c.p.c.;

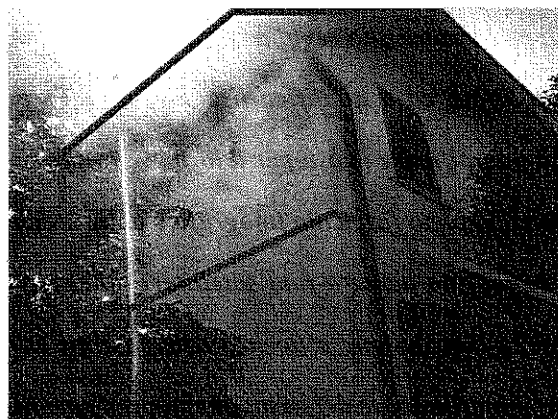
riferisca immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

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 n.	Titolo	n. pagine
A	Documentazione fotografica	2
B	Elaborato grafico	1
C	Aerofotogramma	1
D	Inquadramento cartografico ed urbanistico	2
E	Visura e planimetrie catastali	4
F	Atti amministrativi comunali	7
G	Rappresentazione grafica delle difformità edilizie	1
H	Atto di compravendita	5
I	Certificato di residenza e stato di famiglia	1
L	Ispezione ipotecaria	2
M	Attestato di prestazione energetica	6
	Totale pagine allegate	32
	Totale foto	12



SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Vescovato, via Pertini n.27
- 2) Dati catastali e tipologia beni: foglio 2, mappale 248, sub. 3 (abitazione)
foglio 2, mappale 287, sub. 1 (autorimessa)
- 3) L'identificazione riportata nell'atto di pignoramento è da ritenersi corretta
- 4) Diritto oggetto di espropriazione: proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni
- 5) Stato di Possesso: libero, l'immobile attualmente non è utilizzato
- 6) Presenza di rifiuti: all'interno del fabbricato non vi sono rifiuti, sono presenti arredi e complementi vari, ancorché l'alloggio non sia abitato (vedasi pag. 13-14)
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: NO (aggiornata con variazione, vedasi pagina 8)
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10) Regolarità Edilizia: NO (vedasi pag. 11-12)
- 11) Opere abusive: SI (vedasi pag. 11-12)
- 12) Censi/livelli/usi civici: NO
- 13) Spese condominiali: NO
- 14) Valore di Mercato: €. 63.611,60
- 15) Valore in Vendita Forzata: €. 59.611,60
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE, classe: D (EP gl, nren 196,69 kWh/mq. anno)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Preso atto del termine concesso dal Sig. Giudice per il deposito dell'elaborato peritale, ovvero il 30 maggio corrente anno (corrispondente a 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il 29.06.2026) e verificato il fascicolo di causa contenente gli atti storici ed ipotecari senza ravvisare manchevolezze documentali, veniva reperita la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, ovvero:



- visura e planimetrie catastali = estratti dalla banca dati digitale dell'Agenzia delle Entrate;
- copia atti amministrativi comunali = rinvenuti presso l'ufficio tecnico comunale;
- atto di compravendita = reperito dall'Agenzia delle Entrate (rogito notaio dott. Massimo Galli in data 01 luglio 2005, n.15241/2725 di repertorio, trascritto a Cremona il 08 luglio 2005 ai nn.7495/4267).

Previo ottenimento in data 05/05/2026 delle chiavi dell'immobile da parte dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, si proseguiva con le operazioni di sopralluogo per l'effettuazione dei rilievi.

RELAZIONE DI STIMA IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in Comune di Vescovato (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale

Fg. 2, particella 248 sub. 3, cat. A/2, cl. 4[^], consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale 81 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 76 mq., Rendita €. 284,05, via Pertini n.27, Piano 1.

Fg. 2, particella 287 sub. 1, cat. C/6, cl. 4[^], consistenza 15 mq., superficie catastale totale 19 mq., Rendita €. 50,35, via Pertini n.CM, Piano T.

NOTA: la planimetria catastale dell'appartamento è stata sostituita poiché non rispondente allo stato di fatto. La variazione è stata approvata e registrata all'Agenzia delle Entrate in data 25 maggio 2026 al numero CR0052882, registro Ufficiale 43073.25/05/2026.

La rappresentazione grafica del box è conforme (rif. protocollo CR0099824 in data 22 novembre 2002).

Confini

- appartamento al piano primo

a nord e **ad est**, sottostanti beni di cui al mappale 289; **a sud**, in parte con i beni di cui al mappale 248/4, a muro divisorio comune ed in parte con i sottostanti beni di cui al mappale 286 (cortile comune); **ad ovest**, con i sottostanti beni di cui al mappale 286 (cortile comune).



- rimessa al piano terra

a nord, beni di cui al mappale 286 (cortile comune); ad est, beni di cui al mappale 287/2, a muro divisorio comune; a sud, beni di cui al mappale 249, a muro compreso; ad ovest, beni di cui al mappale 280, a muro compreso.

STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non sono occupate.

DESCRIZIONE GENERALE

L'edificio residenziale all'interno del quale si trova il bene periziando, è ubicato in posizione semicentrale del territorio comunale, risale agli inizi degli anni 2000 ed è composto da quattro alloggi dislocati su due livelli di piano. È raggiungibile tramite ingressi pedonale e carraio prospettanti su via Pertini.

Inquadramento urbanistico

Attualmente il comparto è allocato nell' "*Ambito residenziale di recente impianto-B2*" nel vigente P.G.T. del Comune di Vescovato, disciplinato dall'articolo 81 del Piano delle Regole Integrato. In tale tessuto sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Caratteristiche in sunto

FABBRICATO QUADRIFAMILIARE

Le facciate sono intonacate "al civile" e tinteggiate (*foto 2-3*). Le strutture portanti verticali sono in muratura ed i solai in latero-cemento. Le gronde, così come il tetto, sono in legno (il manto di copertura è in coppi) i canali ed i pluviali in rame. Le aperture verso l'esterno sono protette da persiane in alluminio a ventola.

L'edificio si presenta esternamente in discreto stato di conservazione. Si rileva tuttavia la sfioritura del trattamento protettivo (impregnante) delle gronde in legno (*foto 3*).

FABBRICATO ACCESSORIO

Il corpo di fabbrica, situato in angolo sud-ovest del lotto, è suddiviso in quattro rimesse. Le



murature portanti verticali sono in blocchi di cemento intonacati ed il solaio di copertura (piano) è composto da putrelle e tavelloni con soprastante guaina impermeabilizzante del tipo ardesiato, di recente posa. La gronda è in cemento armato. Le lattonerie sono in lamiera preverniciata. Le basculanti di chiusura sono in lamiera zincata. Le facciate sono intonacate "al civile" e tinteggiate.

Il manufatto è in mediocre stato di conservazione.

UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

ABITAZIONE

L'appartamento è accessibile transitando prima dal cortile comune prospiciente l'area adibita a parcheggio di via Pertini, indi dalla scala esterna (*in muratura rivestita in Serizzo - foto 2*) che conduce alla balconata di ingresso.

L'alloggio è composto da soggiorno con zona cottura, due camere da letto, bagno e disimpegno, ha una superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) di circa **80,45** mq.. Il balcone, da cui si accede all'alloggio, in lato nord-est, è **19,70** mq. (scala esclusa di mq. 4,70). La copertura interna, in legno a vista, è in randa di tetto (inclinata) e le altezze interne variano da una minima di m. 2,85 ad una massima di m. 4,20.

Le metrature "nette" dei locali sono le seguenti:

- soggiorno-cucina =	29,35 mq. circa;
- disimpegno =	02,75 mq. circa;
- bagno =	04,70 mq. circa;
- camera da letto matrimoniale =	17,50 mq. circa;
- camera da letto singola =	13,30 mq. circa.

Finiture interne dell'abitazione:

- pavimenti in ceramica (*foto 5-6-7-8-9-10-11*);
- rivestimenti ceramici nel bagno (h. m. 2,25);
- intonaci del tipo al "civile", tinteggiati, in tutti i vani;
- serramenti di finestra in PVC con vetro-camera, protetti da persiane a ventola in alluminio;
- portoncino d'ingresso di tipo blindato;
- porte interne in legno tamburato, cieche;



- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento "termoautonomo", con caldaia a produzione di acqua calda sanitaria (ubicata in cucina) e termosifoni in alluminio;
- bagno dotato di lavabo, bidet, vaso e vasca (foto 9).

Stato di manutenzione dell'abitazione

In condizioni mediocri, vi sono evidenti tracce di umidità e muffa in corrispondenza della porta-finestra del soggiorno (foto 5) e sui muri perimetrali delle camere da letto (foto 10-11).

RIMESSA

Facente parte del corpo accessorio posto sul cortile comune è ubicata in angolo ovest dello stesso ed è accessibile tramite cancello carraio ad un battente frontistante via Pertini.

Caratteristiche costruttive

La pavimentazione è in mattonelle di grès porcellanato (foto 12). Le pareti sono intonacate "al civile", tranne la parte est ed il soffitto che sono prive di stabilitura. Non dispone di impianti. L'accesso avviene mediante porta basculante in lamiera zincata. La superficie lorda complessiva è di mq. 17,45 circa. L'altezza interna è di circa m. 2,30.

Stato di manutenzione

Scadente.

REGOLARITÀ CATASTALE

Come già riportato a pag. 8, è stata sostituita la planimetria dell'appartamento (protocollo numero CR0052882 in data 25 maggio 2026, registro Ufficiale 43073.25/05/2026).

La rappresentazione grafica della rimessa è conforme allo stato di fatto.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Vescovato, è emerso che il fabbricato abitativo è stato edificato giusta Denuncia Inizio Attività n.93/2001 del 04 settembre 2001. Il 18 dicembre 2003 è stato rilasciato Permesso di Costruire n.33/2003 per opere di variante.



Tuttavia, rispetto agli elaborati autorizzati l'appartamento presenta alcune difformità con lo stato di fatto ed il corpo accessorio in cui è inserita l'autorimessa non corrisponde a quanto rappresentato sul disegno.

Abitabilità e agibilità

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici Comunali non è stato rinvenuto alcun certificato.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ

Con riferimento a quanto premesso nel capitolo precedente, il raffronto tra il rilievo eseguito ed i grafici di cui al succitato Permesso di Costruire di variante (n.33/2003 del 18 dicembre 2003) ha evidenziato le seguenti modifiche (vedasi allegato G):

Abitazione

- risagomatura e modifica delle pareti divisorie interne;
- riposizionamento delle aperture di facciata nord ed est, nonché del dimensionamento di alcune delle stesse;
- modifica della scala esterna di accesso all'alloggio;
- lieve incremento della superficie del balcone.

Rimessa

- maggiore profondità rispetto alla misura prevista (m. 1,30 circa in lato nord).

Sanabilità e costi

Dalle caratteristiche dei fabbricati e dall'esame visivo, si è appurato che le opere difformi rispetto al titolo autorizzativo di variante, sono state verosimilmente eseguite durante i lavori di costruzione degli edifici. Alla luce di ciò, si è accertata la possibilità di sanarle ai sensi del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e successive modificazioni, poiché queste rientrano nella casistica di cui all'art. 36-bis, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni. Sono state infatti realizzate in parziale difformità al titolo abilitativo, ma in conformità allo strumento urbanistico, sia al momento della realizzazione, sia vigente (come già evidenziato, l'immobile è attualmente allocato nel Piano di Governo del Territorio in "*Ambito residenziale di recente impianto-B2*").



Relativamente all'oblazione (che dovrà comunque essere determinata dal responsabile del procedimento all'atto della presentazione della pratica) si ritiene che questa, preso atto che le divergenze dell'alloggio non incidono sui parametri urbanistici e l'ampliamento della rimessa, è in sintonia con i parametri planivolumetrici previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione (essendo la superficie coperta complessiva del compendio inferiore al massimo consentito - Rc 45%) in ossequio al comma 5, lettera a) del suddetto art. 36-bis, che recita: *"Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*, possa ragionevolmente essere quantificabile in **€. 2.000,00**.

A tale importo debbono aggiungersi le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia, che si suppone possano essere in **€. 1.500,00**, oltre IVA e Cassa di Previdenza.

Sommano pertanto, a stima, e con arrotondamenti **€. 4.000,00**.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Dalla documentazione agli atti non risultano gravami sui beni oggetto di pignoramento.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile di cui fanno parte le porzioni oggetto di esecuzione immobiliare non è costituito in condominio e pertanto non vi sono importi annui di spese fisse di gestione. Le eventuali manutenzioni dei fabbricati (es. copertura, corte comune, ecc.) saranno ripartite pro-quota tra i condividenti ai sensi del Codice Civile.

Non risultano pendenze a carico dei beni stimati.



PRESENZA DI RIFIUTI

L'appartamento, che non è attualmente occupato, è ancora parzialmente arredato. Nel soggiorno vi sono un mobile, un divano un tavolo e due sedie, mentre nella camera da letto in lato sud sono presenti un letto matrimoniale, due comodini, una cassetiera e due armadi (*foto 5-10*). Le condizioni dei manufatti sono da ritenersi accettabili e potrebbero essere, a giudizio dello scrivente, oggetto di riutilizzo. Tuttavia qualora il futuro acquirente non fosse interessato a tale evenienza, si stima indicativamente un costo di massima per lo smaltimento degli arredi di €. 1.000.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Preso atto dell'assenza della certificazione energetica dell'abitazione, si è provveduto a far predisporre da professionista abilitato l'attestato necessario, che ha classificato la casa come segue:

- Classe energetica: **D**
- Indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP g1, nren 196,69 kWh/mq. anno**
- APE registrato in data 26 maggio 2026
- Codice identificativo: 1911300003426
- Validità: 26 maggio 2036

VALORE

VALORE DI MERCATO

Il criterio di stima ritenuto dallo scrivente più attendibile in questo specifico caso è quello riferito al valore a metro quadrato. La conformazione dell'edificio e la sua unicità nell'ambito di riferimento, rende infatti inattuabile il "**metodo del confronto**", data l'assenza di comparabili attendibili con il bene de quo. Premesso ciò, a tal proposito, preso atto delle modeste finiture della casa, la cui costruzione risale ad oltre venti anni orsono, costruita con materiali economici (si è rilevato che la muratura perimetrale ha uno spessore di soli 25 cm. ed i serramenti in PVC hanno una pessima trasmittanza) si è prima assunto, quale base di partenza il prezzo medio "a nuovo" di €/mq. 1.300,00, determinando quindi il valore atteso con la **tabella esplicativa** sotto riportata, il cui risultato



di €. 63.611,60 è il frutto del prodotto tra le superfici lorde (opportunamente ragguagliate dalla destinazione dei locali) e l'applicazione dei coefficienti di vetustà, manutenzione e occupazione.

TABELLA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	Destinazione	Superficie ragguagliata	€/mq. a nuovo o a corpo	Vetustà	Stato	Valore
Appartamento piano primo	80,45	1,00	80,45	1.300,00	0,80	0,65	€ 54.384,20
Balconata	19,70	0,25	4,93	1.300,00	0,80	0,65	€ 3.329,30
Autorimessa	17,45	0,65	11,34	1.300,00	0,80	0,50	€ 5.898,10
Superficie coperta	117,60		96,72				
Area di pertinenza	0,00						
Totale superfici	117,60						

TOTALE VALORE IMMOBILE

€ 63.611,60

Dallo schema di cui sopra, si evince che i valori a metro quadrato derivati, suddivisi per destinazione d'uso, sono i seguenti:

- abitazione = €/mq. 676,00
- balconata = €/mq. 169,00
- autorimessa = €/mq. 338,00

che sono risultati in sintonia con quanto emerso sondando le agenzie immobiliari del circondario e analizzando le quotazioni di autorevoli listini correnti sulla piazza quali quello della F.I.M.A.A., Confcommercio Cremona.

Per giungere a ciò, si è comunque tenuto conto delle peculiarità, positive e negative, concernenti l'immobile interessato, ovvero:

- la situazione del mercato immobiliare nel Comune di Vescovato, da ritenersi poco attiva;
- la zona semicentrale in contesto prettamente residenziale;
- l'anno di edificazione (anno 2003), l'aspetto esterno e lo stato di conservazione;
- le dimensioni della casa e la tipologia;
- la classe energetica "D" dell'edificio, che certifica l'impiego di materiali scarsamente efficienti ai fini del contenimento dei consumi energetici;
- la presenza dell'autorimessa (ancorché di larghezza limitata) in una zona senza difficoltà di parcheggio;
- l'assenza di spazi esclusivi esterni.



VALORE IN VENDITA FORZATA

Come accennato al capitolo precedente, al valore assunto deve essere necessariamente applicata la decurtazione dei costi di sanatoria e relative spese tecniche, così come descritte nel paragrafo "Sanabilità e costi".

Riepilogando avremo perciò =

Valore abitazione = € 63.611,60

Redazione sanatoria, sanzione e spese tecniche = € 4.000,00

STIMA IMMOBILE IN VENDITA FORZATA = **€ 59.611,60**

FORMAZIONE DI LOTTI

La consistenza dei beni non consente alcuna suddivisione in lotti.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sull'immobile del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie del 09/04/2026, eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, ed effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 09/02/2026, sono le seguenti:

- anteriormente al ventennio, gli immobili nella loro originaria individuazione e consistenza, erano di proprietà di:

- società _____, con sede in Milano, C.F.

- in forza di atto di acquisto in data 26.03.2003, rep. n.41684 del Notaio Roberto Antonioli, trascritto a Cremona in data 31.03.2003 al n.2396, la proprietà veniva trasferita alla:

-

- con atto di compravendita stipulato in data 01.07.2005, rep. n.15241/2725 del Notaio Massimo Galli, registrato a Cremona in data 07.07.2005, al n.2441, Serie 1T e trascritto a Cremona in data 08.07.2005, ai nn.7495/4267, il bene veniva acquistato da:

-

_____ , proprietà
per 1/1 in regime di separazione dei beni.



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

Non ne risultano.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile del 09/02/2026, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

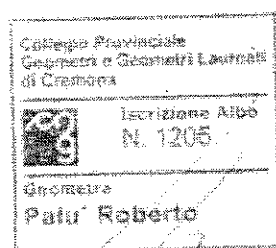
- pignoramento trascritto a Cremona in data 09 febbraio 2026 ai nn.1048/743 a favore di Crédit Agricole Italia S.p.A.

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.



Soresina, 28 maggio 2026

