

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare n. 170/2025

promossa da

contro

SCHEDA SINTETICA

Diritto : Piena proprietà dell'esecutata

Bene :

Appartamento situato nel Comune di Torlino Vimercati, Via Cascine n. 33 posto al primo piano con accesso indipendente dal piano strada e vano scala d'accesso interna, è composto da soggiorno tre camere, un bagno, un ripostiglio un disimpegno, un balcone.

Stato di conservazione: Pessimo;

Dati catastali :

- Fg 5 mapp. 51 sub.502 graffata con particella 163 subalterno 502, Via Cascine 33, piano T-1, Cat.A/2, Classe 3, Vani 6, R.C. € 402,84

Occupazione : L'immobile è abitato dall'esecutata e suoi familiari.

Certificazione energetica : Classe "G" con un valore di EP gl, nren di 423,28 KWh/mq anno.

Irregolarità / abusi edilizi : Si, sanabili

Vendibilità : Scarsa

Valore di stima : € 28.700,00 in unico lotto .



TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare n. 170/2025

promossa da **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.**

contro

PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geom. Gennaro Esposito, con studio in Crema, Via Frecavalli n.23, nominato esperto **dal G.E. Dott. Giorgio Trotta**, prestato giuramento di rito, allo stesso è stato affidato il seguente quesito:

“1)- 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:

1-svolgere tutte le attività previste dagli art. 568,co2 cpc e 173 bis disp.att. cpc ;

2-tenere conto,nella determinazione del valore del compendio pignorato degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito da 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 verrà venduto;

5-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-predisporre l'attestazione di prestazione energetica,se assente;

7-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-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.

Eseguiti i necessari sopralluoghi ai beni, le ispezioni ipotecarie e catastali e assunte le opportune informazioni il sottoscritto è ora in grado di formulare la sottostante relazione.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene sottoposto a pignoramento e relativa esecuzione immobiliare sono nella **piena proprietà dell'esecutato**; è situato nel **Comune di Torlino Vimercati, Via Cascine n. 33** e fa parte di uno stabile di due unità immobiliari; è costituito da un



**Studio Tecnico
Geometra
Gennaro Esposito**

Via Freccavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crema

appartamento posto al primo piano con accesso indipendente dal piano strada e vano scala d'accesso interna, è composto da soggiorno tre camere, un bagno, un ripostiglio un disimpegno, un balcone.

A quanto sopra descritto compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti condominiali stabiliti per legge.



Foto satellitare dell'immobile oggetto di e.i.

Dati catastali e riferimento difformità con l'atto di pignoramento

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

L'immobile oggetto d'esecuzione è censito nel N.C.E.U. del comune di Torlino Vimercati come segue:

- Fg 5 mapp. 51 sub.502 graffata con particella 163 subalterno 502, Via Cascine 33, piano T-1, Cat.A/2, Classe 3, Vani 6, R.C. € 402,84 (Vedi planimetria catastale allegata che riguarda appartamento e vano scala)

La planimetria catastale reperita e la visura catastale rappresenta correttamente il bene oggetto di pignoramento nella sua attuale conformazione. Non vi sono



Studio Tecnico

Geometra

Gennaro Esposito

Via Frecavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crema

discrepanze con l'atto di pignoramento.



Estratto mappa catastale Comune di Torlino Vimercati Fig. 5 mapp. 51+163



Studio Tecnico

Geometra

Gennaro Esposito

Via Frecavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crema

PLANIMETRIA CATASTALE:

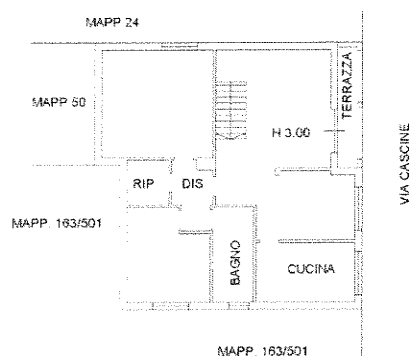
planimetria catastale ABITAZIONE 1° piano con vano scala di pertinenza

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona

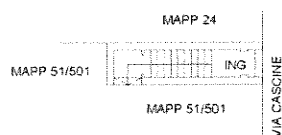
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torlino Vercate	
Via Cascine _____	civ. 33
Identificativi Catastali:	Compilata da: Dossena Marco
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 5	Prov. Cremona
Particella: 51	N. 00314
Subalterno: 502	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO TERRA



N



Studio Tecnico

Geometra

Gennaro Esposito

Via Frecavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crema

Vendita in lotti e confini

Per la sua caratteristica e natura dell'immobile se ne ravvede la convenienza economica ad **espletare la vendita in unico lotto.**

Confini:

- dell'appartamento: a nord ragioni di terzi alla particella 24, ad est via Cascine, a sud cortile di terzi alla particella 163/501 ad ovest ragioni di terzi alla particella 50;
- del vano d'ingresso: a nord ragioni di terzi alla particella 24, ad est via Cascine a sud e ovest ragioni di terzi alla particella 51/501;

Locazione a terzi

L'immobile è abitato dall'esecutato e suoi familiari.

Descrizione e finiture costruttive dell'intero fabbricato

L'appartamento oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato composto da due piani fuori terra e da n. 2 abitazioni, è sprovvisto di amministratore; **l'intero fabbricato**, edificato presumibilmente ante anno 1967, si presenta nel suo complesso in scadente stato di conservazione ed abbisogna di importanti manutenzioni.

La costruzione è realizzata con materiali tradizionali, quali struttura portante in muratura, solai in laterocemento, tamponamenti con murature di mattoni, le facciate sono intonacate, il tetto e le grondaie sono in pessimo stato con conseguenza di numerose e copiose perdite che hanno interessato l'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare.

Descrizione e finiture costruttive dell'appartamento oggetto di e.i.

L'appartamento oggetto di esecuzione si trova al primo e ultimo piano del fabbricato, vi si accede dalla adiacente Via Cascine tramite vano scala di pertinenza ed è composto da un soggiorno con balcone, un bagno, un disimpegno, tre camere (come da planimetria catastale allegata); **la superficie complessiva dell'appartamento è di circa mq. 100 ed il balcone è di circa mq. 4. L'appartamento si presenta, nel suo complesso, in condizioni molto trascurate, addirittura pessime.**

Le finiture dell'unità immobiliare a civile abitazione sono le seguenti:

porta d'ingresso al piano strada in alluminio e vetro; le pavimentazioni miste in piastrelle di ceramica e linoleum si presentano in pessimo stato conservativo; le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati ma in pessimo stato conservativo, dovuto a fenomeni di condensa ed infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto; le porte interne sono legno tamburato, alcune con vetro ed alcune senza, si presentano in pessimo stato; gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice con avvolgibili e tutti sono in condizioni pessime;



**Studio Tecnico
Geometra
Gennaro Esposito**

Via Frecavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crema

Il Bagno e la cucina hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica, anche questi locali si presentano in pessime condizioni e di scarso gusto;
la caldaia per il riscaldamento è assente, l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico; il riscaldamento è prodotto da una stufa a legna posizionata nel soggiorno e da varie stufette elettriche nei vari locali; l'impianto elettrico è di tipo tradizionale sottotraccia, sicuramente non a norma.

Informazioni utili per il futuro acquirente

Allo stato attuale sono necessarie importanti spese straordinarie al fabbricato generale, da deliberare però assieme alla proprietà della seconda u.i. posta al piano terra, che riguardano lavori di sistemazione del manto di copertura tetto, delle grondaie; opere cui importo complessivo possono arrivare all'incirca ad una spesa di € 30.000.

Certificazione energetica

Si allega l'attestato di prestazione energetica che classifica l'immobile in **classe "G" con un valore di EP gl, nren di 423,28 KWh/mq anno.**

Ricerca licenze edilizie e riporto di eventuali abusi edilizi :

La palazzina è stata edificata presumibilmente prima degli anni sessanta, è stata oggetto di una concessione edilizia

rilasciata alla Sig. _____ con pratica edilizia n. 253/2000, poi volturata al _____ riguardante però il cambio d'uso da laboratorio ad uso residenziale dell'altra unità immobiliare posta al piano terra .

Dal confronto tra lo stato assentito e quanto rilevato si evincono le seguenti difformità: finestra del ripostiglio e del vano scala chiuse, il tavolato divisorio soggiorno/pranzo parzialmente demolito; il tutto sarà sanabile, da parte dell'aggiudicatario mediante Concessione in Sanatoria.

Precedenti proprietari nel ventennio

come da certificazione notarile già agli atti

1) L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto all'esecutata per atto notarile di compravendita del Notaio Boschirolì Mauro in data 15 luglio 2019 repertorio n. 6122/5014 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 30 luglio 2019 al numero di registro generale 13457 e numero di registro particolare 8676 da _____ (vedi l'allegato atto di provenienza)

2) A _____ l'immobile è pervenuto per atto giudiziario di decreto di _____



Studio Tecnico

Geometra

Gennaro Esposito

Via Freccavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel. 0373/259395

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n. 1264

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crema

trasferimento immobili del Tribunale di Cremona del 3 ottobre 2018 repertorio n. 78/2018 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 12 ottobre 2018 al numero di registro generale 16564 e numero di registro particolare 10609 da _____ per diritti pari 1/2 di piena proprietà, e per diritti pari a 1/2 di piena proprietà

3) A _____ pervenuto per atto di compravendita del Notaio Averoldi Giovanni del 19 febbraio 2010 repertorio n. 126539/49265 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 15 marzo 2010 al numero di registro generale 4227 e numero di registro particolare 2355 da _____

_____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale

4) A _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà è pervenuto per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale Di Crema del 28 gennaio 2008 repertorio n. 100007 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 7 marzo 2008 al numero di registro generale 5378 e numero di registro particolare 3053 da _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale

5) A _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Capasso Michele del 3 aprile 2000 repertorio n. 101311 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 7 aprile 2000 al numero di registro generale 5673 e numero di registro particolare 3203 da _____ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale, _____

_____ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale, _____ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale, _____ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale dell'immobile.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

come da certificazione notarile già agli atti

1) Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Boschioli Mauro **del 15 luglio 2019 repertorio n. 6123/5015** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Lodi in data 7 agosto 2019 al numero generale 14342 e al numero particolare 2577** a favore di _____ con sede in _____



**Studio Tecnico
Geometra
Gennaro Esposito**

Via Frecavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crema

C.F. _____ domicilio ipotecario eletto in _____ per
capitale di € 64.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €
115.200,00, durata 20 anni, a carico di _____ nata in _____ in data _____

C.F. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su
NCEU Foglio 5 Particella 51 Subalterno 502 graffato con Foglio 5 Particella 163
Subalterno 502 sito nel comune di Torlino Vimercati (CR).

2) Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Cremona del **9 novembre 2025 repertorio n. 3200** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Lodi in data 11 novembre 2025** al numero generale **20018** e al numero particolare **13406** a favore di _____ con sede in _____

C.F. _____ domicilio ipotecario eletto in _____
_____ a carico di _____ nata in _____ data _____
C.F. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su
NCEU Foglio 5 Particella 51 Subalterno 502 graffato con Foglio 5 Particella 163
Subalterno 502 sito nel comune di Torlino Vimercati (CR).

Determinazione del più probabile valore di mercato

Il sottoscritto, per la stima degli immobili sopra descritti, intende applicare il metodo rappresentato dalla stima comparativa, ricercando il valore di mercato degli immobili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente stima. Nello svolgimento delle indagini il sottoscritto ha tenuto conto, oltre che delle sue **pessime condizioni generali**, della sua tipologia costruttiva, del suo grado di finiture, della sua vetustà e della sua ubicazione rispetto al centro abitato. Dalle suddette considerazioni il sottoscritto attribuisce le seguenti valutazioni:

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Destinazione d'uso	Superficie mq	€/mq.	VALORE DI STIMA
Abitazione 1°P.	100	300	€ 30.000,00
Balcone	4	150	€ 600,00

per un totale di € 30.600,00

DA DEDURRE le spese per la pratica edilizia in sanatoria per le modifiche interne e alle aperture verso esterno:

- Oblazione al Comune : € 1.000,00
- Pratica edilizia in sanatoria: a corpo € 900,00



**Studio Tecnico
Geometra
Gennaro Esposito**

Via Frecavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crema

TOTALE DETRAZIONE € 1.900,00

PERTANTO IL VALORE STIMATO E' DI € 28.700,00

Lo scrivente resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Elenco allegati:

- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ;
- 2a,2b,2c,2d) DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- 3) DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA;
- 4) APE Certificazione energetica;
- 5) ATTO DI PROVENIENZA
- 6) CD contenente la documentazione e la perizia.

Crema li 16.03.26

Il perito estimatore

Geom. Gennaro Esposito

