

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 10/2026 R.G.E.

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

contro

RELAZIONE di STIMA

Per i beni immobili siti in Soresina (Cremona)



SOMMARIO

QUESITO	3
PREMESSA E FORMAZIONE LOTTO UNICO	4
TRATTAZIONE UNIFICATA DEL COMPENDIO	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO	5
INQUADRAMENTO GENERALE	9
INQUADRAMENTO URBANISTICO	11
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	13
DATI ANAGRAFICI PROPRIETA'	13
QUOTE INDIVISE	13
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	13
STATO DI POSSESSO	13
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	14
SPESE CONDOMINIALI	14
PRESENZA DI RIFIUTI	14
SUB. 88 – APPARTAMENTO, CANTINA e SOFFITTA	15
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	16
A.P.E.	16
REGOLARITA' CATASTALE	18
SUB. 143 – SOFFITTA	19
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	19
STATO DI POSSESSO	19
REGOLARITA' CATASTALE	19
SUB. 152 – SOFFITTA	20
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	20
STATO DI POSSESSO	20
REGOLARITA' CATASTALE	20
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	21
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	22
CALCOLO SUPERFICI	22
VALORE DI MERCATO	23
VALORE IN VENDITA FORZATA	23
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	23
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	24
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE	25
ELENCO ALLEGATI	25
CONCLUSIONI	25
SCHEDA SINTETICA – LOTTO UNICO	27



QUESITO

dispone che l'esperto.

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi; 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. e pubblicati sul sito web del Tribunale:

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.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 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 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.

PREMESSA E FORMAZIONE LOTTO UNICO

Si tratta di un appartamento con cantina e tre soffitte, tutti ubicati nello stesso condominio. Nell'interesse di un maggior profitto della procedura, ritengo utile formare un **LOTTO UNICO**. La vendita delle singole soffitte non porterebbe a un vantaggio economico per la procedura.

LOTTO UNICO

ABITAZIONE	F. 18 - Mapp. 801 – Sub. 88
SOFFITTA	F. 18 - Mapp. 801 – Sub. 143
SOFFITTA	F. 18 - Mapp. 801 – Sub. 152



TRATTAZIONE UNIFICATA DEL COMPENDIO

Il compendio viene trattato, analizzato e valutato in modo unitario perché tutti i beni afferiscono alla medesima documentazione reperita:

- le ispezioni ipotecarie sono univoche perché i beni condividono la stessa storia di gravami, ipoteche o vincoli;
- l'atto di compravendita ante-ventennio riguarda tutte le unità immobiliari del compendio, cioè l'acquisto originario di tutti i beni è avvenuto oltre 20 anni fa tramite un solo contratto;
- tutti i beni condividono la medesima Sanatoria edilizia.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

12/03/2026 giuramento telematico del perito.

13/03/2026 comunicazione alle parti l'inizio delle operazioni peritali in data 13/03/2026.

13/03/2026 accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione di: estratto di mappa, schede e visure catastali storiche dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita.

13/03/2026 richiesta d'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Soresina (Cr), sett. Edilizia privata, per reperimento dei provvedimenti edilizi; consultazione in data 24/04/2026 presso l'ufficio tecnico comunale della documentazione cartacea ed estrazione di quanto ritenuto necessario.

13/03/2026 richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in essere; risposta ricevuta in data del 09/04/2026.

24/03/2026 accesso all'ufficio Pubblicità dell'Agenzia delle Entrate per il reperimento delle ispezioni ipotecarie e dell'ultimo atto di acquisto.

24/04/2026 sopralluogo e rilievo presso i beni oggetto di procedura.

11/06/2026 richiesta all'ufficio Anagrafe del Comune di Soresina del Certificato Storico di Famiglia e Residenza; risposta ricevuta il 13/06/2026.

15/06/2026 data della valutazione.

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO

Identificazione catastale contenuta nell'**Atto di Pignoramento n°59/CR del 16/01/2026:**

Catasto Fabbricati - Comune SORESINA (Cr) **corrisponde all'identificazione catastale attuale**, verificata attraverso ispezioni catastali informatizzate da me effettuate.

Foglio **18** - Mapp. **801** - Sub. **88** - Cat. A/2, Classe 3, Cons. 4,5 vani, 87 m², p.6° via IV novembre, 6

Foglio **18** - Mapp. **801** - Sub. **143** - Cat. C/2, Classe 1, Consist. 10 m², p.7° via IV novembre, CM

Foglio **18** - Mapp. **801** - Sub. **152** - Cat. C/2, Classe 1, Consist. 11 m², p.7° via IV novembre, CM

I **dati catastali** indicati nel Pignoramento n°59 del 16/01/2026 identificano **correttamente**, nei loro confini, i beni in oggetto.



Cronistoria catastale:

Tutti i mappali non hanno subito variazioni dalla data della loro costituzione.



ESTRATTO DI MAPPA – Soresina, foglio 18



Sub. 88

confini dell'appartamento, in un sol corpo, da nord e in senso orario:

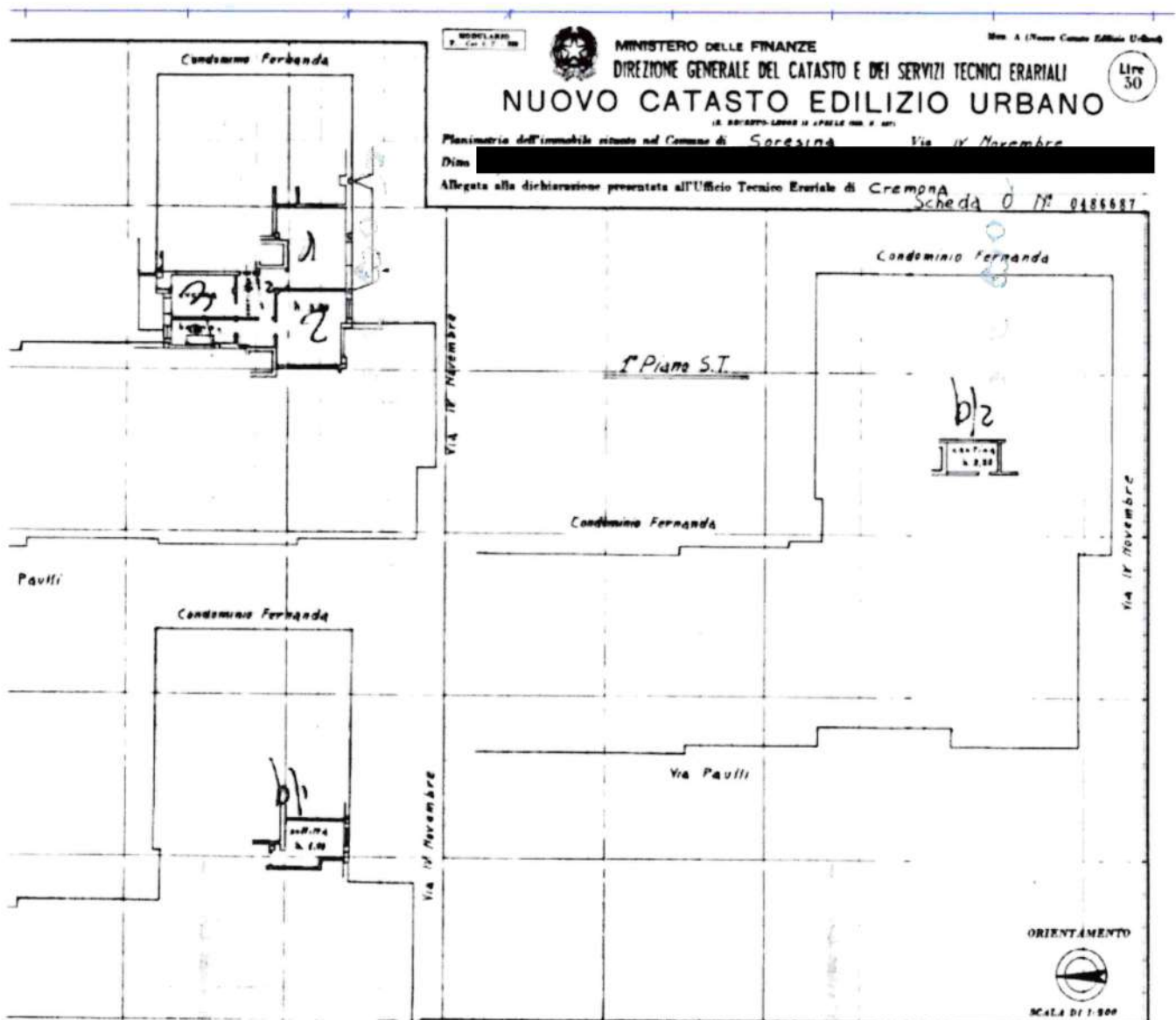
vuoto sul cortile condominiale di cui al mapp.801/parte; vano scale comuni; altra proprietà di cui mapp.801/parte; vuoto su copertura piano terra di cui al mapp.801/parte; altra proprietà di cui mapp.801/parte; vano scale comuni.

confini della cantina, in un sol corpo, da nord e in senso orario:

parti comuni (ascensore) di cui al mapp.801/parte; altra proprietà di cui al mapp.801/parte; altra proprietà di cui al mapp.801/parte; corridoio comune di cui al mapp.801/parte.

confini della soffitta, in un sol corpo, da nord e in senso orario:

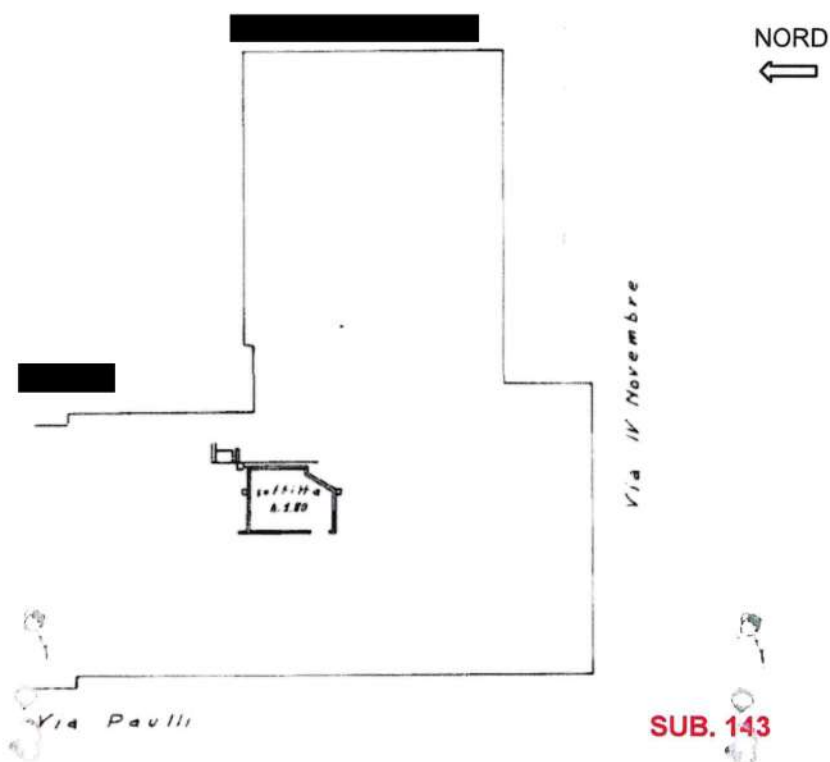
corridoio comune; ascensore comune; altra proprietà di cui al mapp.801/parte; vuoto su copertura piano terra di cui al mapp.801/parte; altra proprietà di cui al mapp.801/parte.



SUB. 88

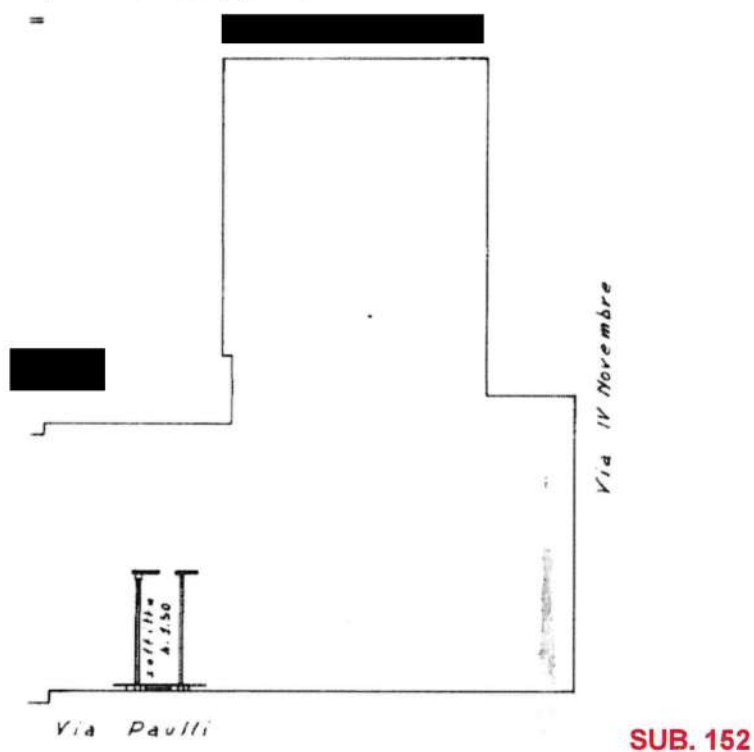
Sub. 143 – confini della soffitta, in un sol corpo, da nord e in senso orario:

altra proprietà di cui al mapp.801/parte; vano scale comuni; corridoio comune di cui al mapp. 801/parte.



Sub. 152 – confini della soffitta, in un sol corpo, da nord e in senso orario:

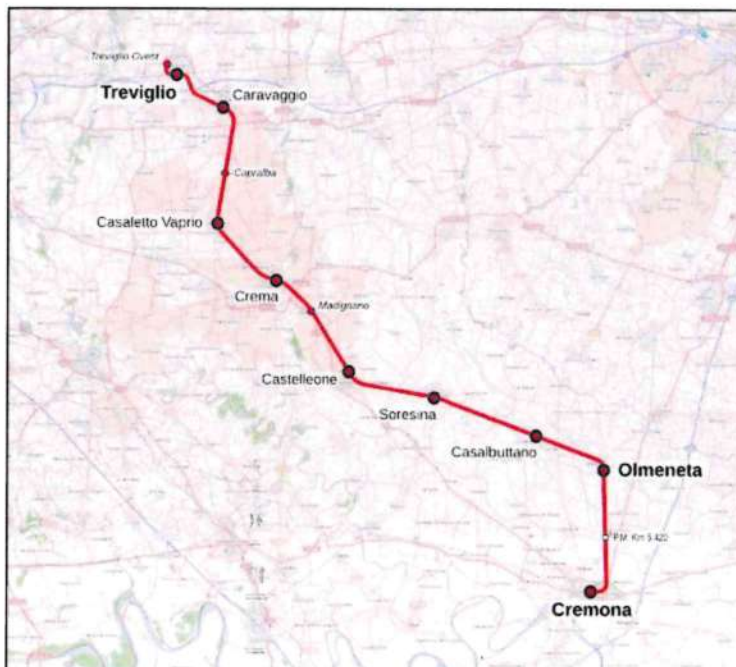
altra proprietà di cui al mapp.801/parte; corridoio comune di cui al mapp.801/parte; altra proprietà di cui al mapp.801/parte; vuoto sul mapp. 906.



INQUADRAMENTO GENERALE



Soresina è un comune di circa 10.000 abitanti e dista 25 km da Cremona a cui è collegata con viabilità d'importanza provinciale (SP 415). E' sulla tratta ferroviaria regionale Cremona-Treviglio; il territorio circostante è prettamente agricolo. Oltre a tutti i servizi di base, la cittadina è dotata di un attivo teatro comunale e di un presidio ospedaliero. Qui trovano sede alcune industrie alimentari storiche.



Edificio pur restando in zona centrale, è in prossimità della stazione ferroviaria,. La zona urbana in cui è inserito è prevalentemente residenziale e con attività commerciali di vicinato di piccole e medie dimensioni. E' facilmente accessibile veicularmente.





Comune di Soresina (CR), via IV novembre 6





COMUNE di SORESINA,
incrocio tra
via IV novembre
e via Paulli

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dall'analisi del PGT Vigente del comune di Soresina (CR) il cespite è inserito in zona urbanistica definita:

Ambito città consolidata



P.G.T. Soresina





Comune di Soresina
terre dei navigli

Arrecco, Azzanello, Cappella Carbone, Casalbuttani ed Uniti, Casalmonfero,
Cadelbosco, Comignano sul Naviglio, Gussola, Federico Ponticelli, Sarnano, Triglio

Documento di Piano Integrato

Carta delle previsioni di piano



SISTEMA INSEDIATIVO

-  la città storica
-  la città consolidata
-  assi di addensamento delle funzioni urbane
-  la città in trasformazione



PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Nel ventennio antecedente il pignoramento e fino al 16/01/2026, come da ispezioni ipotecarie da me eseguite il 03/04/2026 in aggiornamento alla Relazione Notarile (rilasciata a tutto il 16/02/2026), l'intero compendio pignorato è stato oggetto dei seguenti atti di trasferimento congiunto:

Dal 28/11/2007 alla data del pignoramento (16/01/2026):

-----, piena proprietà per l'intero.

Scrittura privata del 28/11/2007, pubblico ufficiale Esposito Paola rep.34938/10557, trascritto a Cremona il 14/12/2007 ai n.7583/14385.

Anteriormente al ventennio e fino al 28/11/2007

-----, piena proprietà per l'intero.

Atto di Compravendita del 30/05/2005, pubblico ufficiale Confalonieri Andrea rep.7822/2774, trascritto a Cremona il 11/06/2005 ai n°3518/6111.

Alla data del pignoramento l'intero compendio risulta così intestato:

----- **PIENA PROPRIETA' per l'INTERO**

DATI ANAGRAFICI PROPRIETA'

In data 13/06/2026 l'ufficiale d'Anagrafe del Comune di Soresina risponde che:

*"Lo stato di famiglia richiesto alla data del 16/01/2026 non risulta processabile in quanto il nucleo familiare è stato cancellato, per **irreperibilità** al censimento, in data 23/05/2013. Si trasmette lo Storico famiglia alla data del 22/05/2013".*

QUOTE INDIVISE

Non esistono quote perché è pignorata l'intera proprietà.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Non sussiste.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (24/04/2026) l'abitazione e le due soffitte risultano in uso al sig.

----- e a suo padre che si dichiarano affittuari dell'esecutato.

Tuttavia il 09/04/2026 l'Ag. delle Entrate risponde che con questi identificativi catastali non esistono contratti d'affitto/comodato registrati in data antecedente al pignoramento.

Delle due soffitte che gli occupanti dichiarano di avere in uso, una soltanto corrisponde a quelle di proprietà. All'interno del condominio è prassi comune occupare abusivamente soffitte e cantine altrui, per tanto in sede di sopralluogo non si è potuto visionare l'interno delle restanti soffitte e della cantina di proprietà che non sono in uso agli occupanti.



CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali, nel ventennio antecedente il pignoramento, ho verificato che NON esistono pesi derivanti da Censo o Livello, salvo diritti non trascritti o altre situazioni non presenti nei registri pubblici.

Ho inoltre verificato, incrociando i dati agli atti con quelli forniti on-line dalla Regione Lombardia e risalenti al 1997, che sui beni in oggetto NON sussiste alcun Uso Civico.

SPESE CONDOMINIALI

L' amministratore (geom. Maestroni Carlo) dichiara ai beni in oggetto corrispondono 17,79/1000 di proprietà parti comuni e 32,53/1000 per l'ascensore e che la situazione contabile è:

- spese ordinarie di gestione per l'anno 2026 = € **1.320,60**, di cui alla data di stima risultano già scadute per un totale di € 792,60;
- quote di esercizio ordinario dal 01/12/2023 e per i due anni successivi fino alla data del pignoramento non pagate per € **6.962,84**;
- non risultano deliberate spese straordinarie che riguardano i beni in oggetto.

* Contrariamente ai millesimi indicati dall'amministratore, nell'atto di Compravendita del 2007 si precisa che " i beni possiedono 16,45/1000, così come da tabelle millesimali allegate all'atto notaio Pettenazzi del 21/01/1971, rep.27699/7132 e registrato a Soresina il 03/02/1971 al n° 95 Vol106 e trascritto a Cremona il 11/02/1971 ai n. 935/691".

PRESENZA DI RIFIUTI

Come documentato dal fascicolo fotografico, in sede di sopralluogo all'interno dell'abitazione, con ispezione visiva, non ho trovato accantonati rifiuti classificabili come urbani, né speciali.

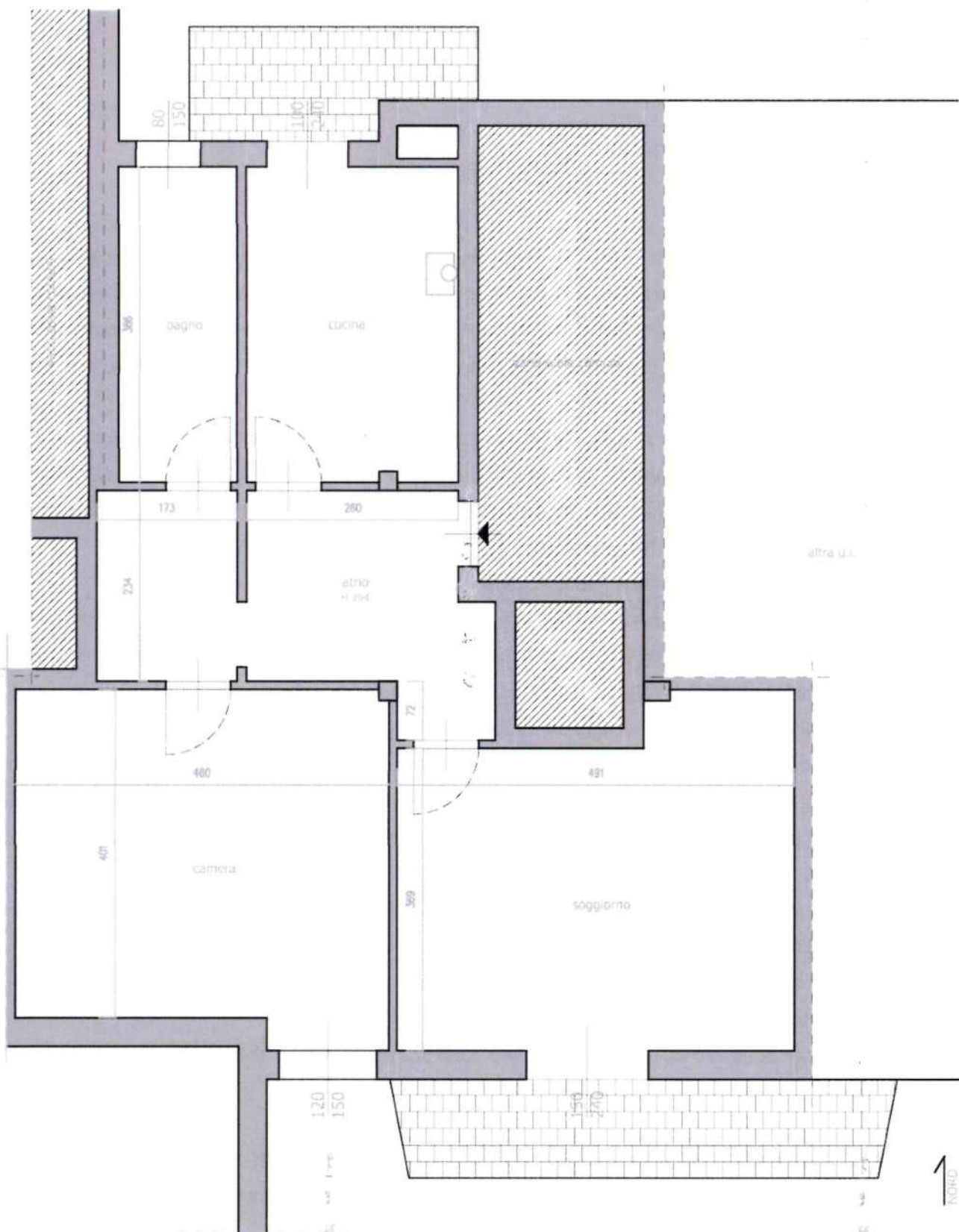
Invece le due soffitte in uso risultano completamente ostruite da rifiuti classificabili come urbani e urbani speciali. Questi locali sono limitatamente accessibili e l'ispezione visiva è possibile solo dalla soglia d'ingresso, per tanto non si esclude la presenza di ulteriori rifiuti di differente natura da quella urbana ingombrante.

La valutazione dei costi di smaltimento comprende anche il materiale che ingombra la soffitta non di proprietà, ma in uso, perché vuole essere cautelativa, data l'impossibilità di ispezionare gli altri locali accessori del cespite pignorato.

SMALTIMENTO RIFIUTI		
Urbani (polistirolo+carta+legno+imballaggi misti)	400kg (peso stimato) x € 240/tonn (prezzo medio)	€ 96
Speciali (biciclette, divano)	500kg (peso stimato) x € 750/tonn (prezzo medio)	€ 350
Mano d'opera per sgombero	2 uomini/die x 8 ore x € 35/ora x 1 giorni	€ 560
Trasporto km + noleggio cassone	12 Km (3km tratta x n°4 viaggi A/R) + nolo	€ 150
TOTALE		€ 1.156



SUB. 88 – APPARTAMENTO, CANTINA e SOFFITTA



PLANIMETRIA STATO DI FATTO - abitazione



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati - Comune Soresina (Cr), via IV novembre, 6

Foglio 18 – Mapp. 801 – Sub. 88

Cat. A/2, Classe 3, cons. 4,5 vani, 87 mq, P.6, rendita € 278,89

DESCRIZIONE

Confini (vedasi a pag. 7).

Appartamento al 6° e ultimo piano di un grande complesso condominiale, con cantina all'interrato, soffitta nel sottotetto e senza garage; il tutto per una superficie abitabile calpestabile di circa **66 mq**. Appartamento con duplice affaccio a nord e a sud (con ampia vista panoramica). Grande edificio abitativo anni '70 in zona centrale di Soresina, eseguito in struttura in c.a. ordinario, con solai e tamponamenti in laterizio.

Appartamento composto da largo ingresso, cucina abitabile e soggiorno, ripostiglio, camera matrimoniale e bagno con vasca. Due balconi. La vista è libera e molto panoramica per entrambi gli affacci. Le finiture interne sono di discreta qualità: pavimenti in parte in graniglia di marmo e in parte in ceramica; serramenti in legno con vetro semplice e tapparelle; intonaci a gesso.

Impianto elettrico funzionante e sottotraccia con centralina e prese a muro.

Impianto idrosanitario a servizio del bagno e della cucina funzionante con allacci e scarichi a muro. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale posta in cucina: non ne ho potuto verificare la funzionalità perché i caloriferi a muro risultano rimossi.

Assenza di predisposizione per aria condizionata e d'impianto d'allarme.

Alla data del sopralluogo i caloriferi risultano rimossi e gli allacci a muro tappati. A tale proposito l'amministratore ha dichiarato che l'impianto di riscaldamento originario centralizzato è stato distaccato per mancanza di fondi; di conseguenza ogni condomino si è dovuto attivare in proprio installando nuove pompe di calore o nuove caldaie.

La soffitta nel sottotetto e la cantina nell'interrato sono dotate di punto luce e di porta d'ingresso con lucchetto.

Accesso pedonale per tutti i locali dall'androne comune, al n°6 di via IV novembre, attraverso le scale e l'ascensore comuni.

Lo stato manutentivo è **scarso**: in particolare sono necessarie opere di ripristino impiantistico.

A.P.E.

APE Registrato il 27/04/2026 - Codice identificativo: 1905600001626 - Valido sino al 27/04/2036
Classe Energetica: **D** (EPH indice di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: EP gl, nren **510,93 kWh/m²a**)





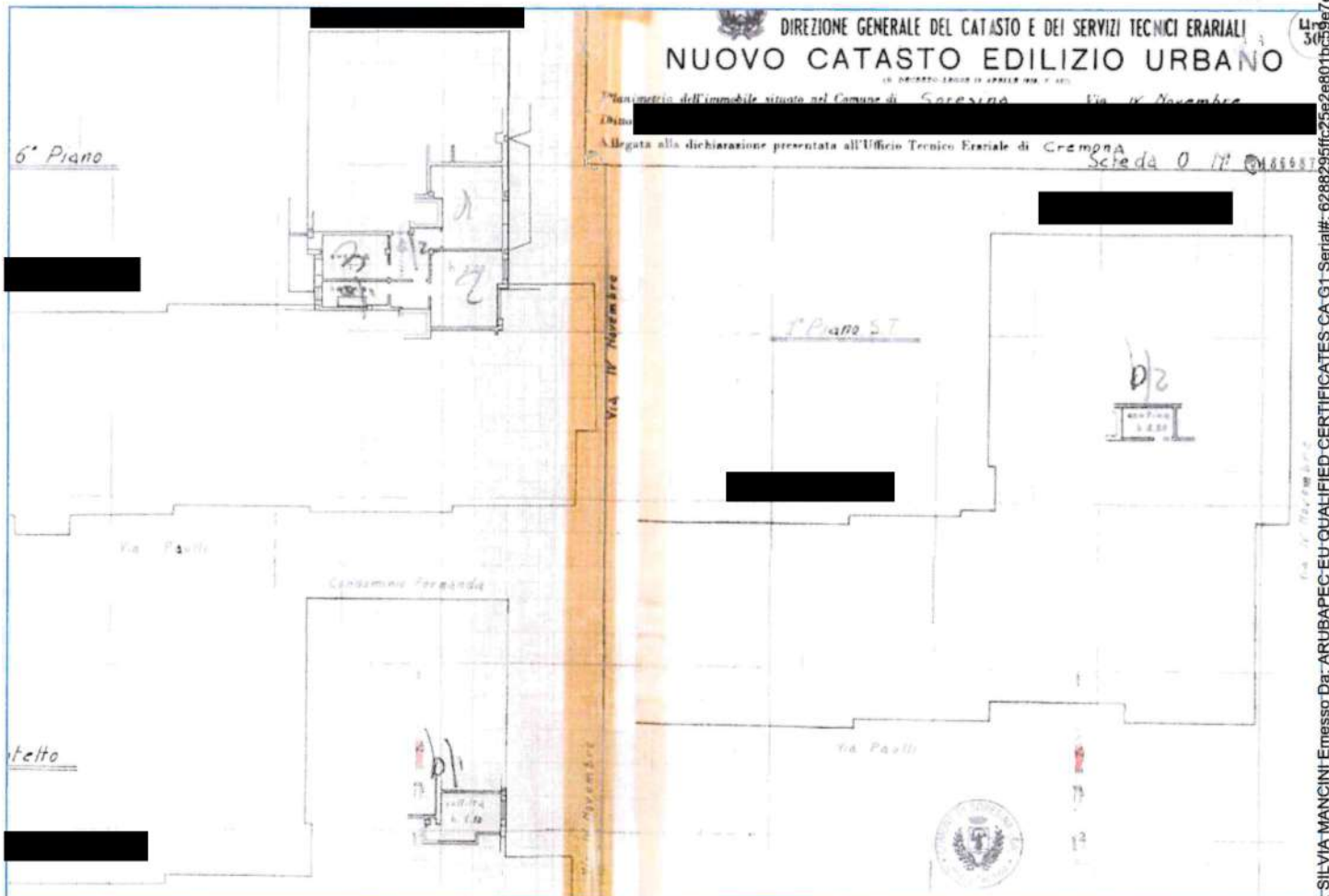
ABITAZIONE



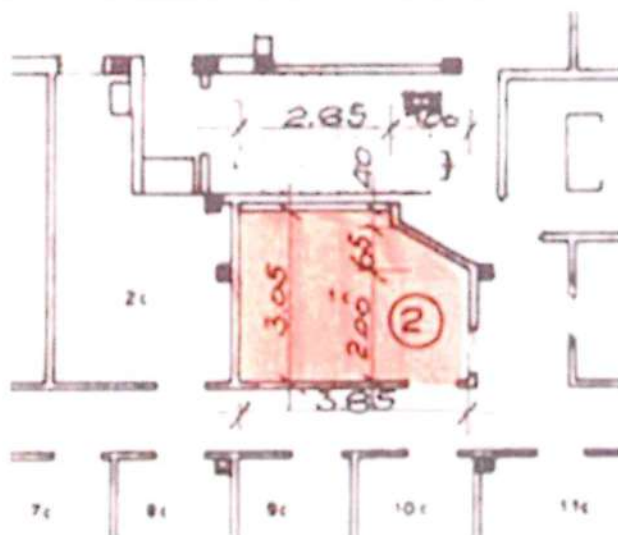


REGOLARITA' CATASTALE

La scheda catastale del sub. 88 è **corretta**.



SUB. 143 – SOFFITTA



PLANIMETRIA STATO DI FATTO – soffitta

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati - Comune Soresina (Cr), via IV novembre, 6

Foglio 18 – Mapp. 801 – Sub. 143

Cat. C/2, Classe 1, cons. 10 mq, P.7, rendita € 6,20

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (24/04/2026) la soffitta non risulta in uso agli occupanti

DESCRIZIONE

Confini (vedasi a pag. 7).

Soffitta nel sottotetto dotata di punto luce e di porta d'ingresso con lucchetto.

Accesso pedonale dall'androne comune di via Paulli, poi attraverso le scale e l'ascensore comuni.

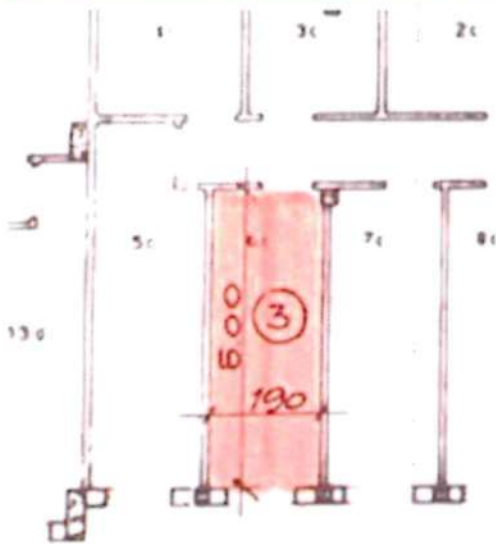
REGOLARITA' CATASTALE



La scheda catastale del sub. 143 è **corretta**.



SUB. 152 – SOFFITTA



PLANIMETRIA STATO DI FATTO – soffitta

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati - Comune Soresina (Cr), via IV novembre, 6

Foglio 18 – Mapp. 801 – Sub. 152

Cat. C/2, Classe 1, cons. 11 mq, P.7, rendita € 6,82

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (24/04/2026) la soffitta non risulta in uso agli occupanti.

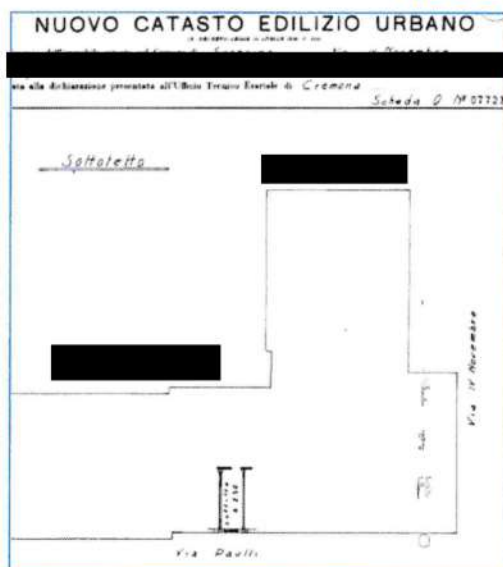
DESCRIZIONE

Confini (vedasi a pag. 7).

La soffitta nel sottotetto dotata di finestra, punto luce e porta d'ingresso con lucchetto.

Accesso pedonale dall'androne comune di via Paulli, poi attraverso le scale e l'ascensore comuni.

REGOLARITA' CATASTALE



La scheda catastale del sub. 152 è **corretta**

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

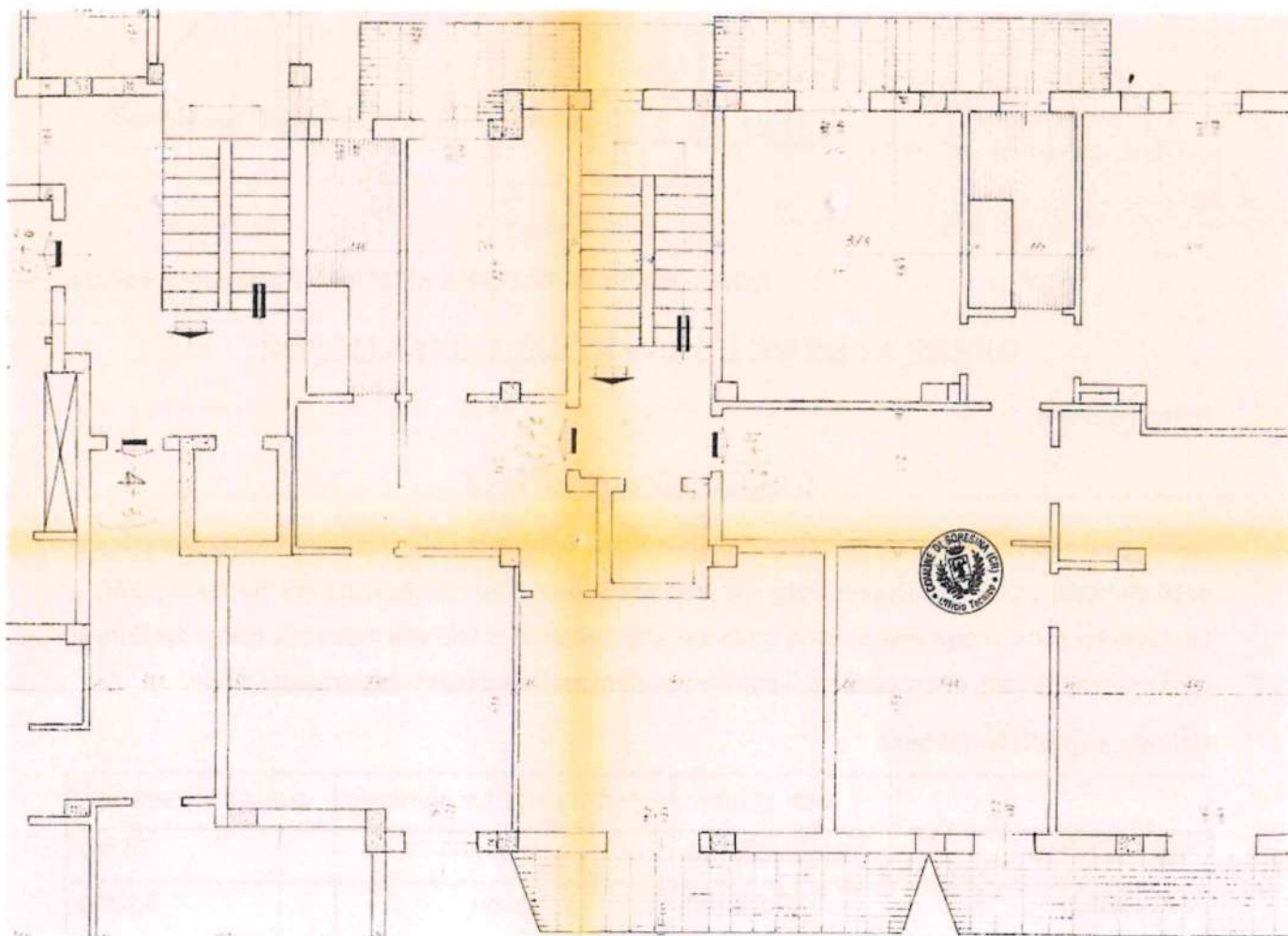
In base alla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale di Soresina ho trovato le seguenti pratiche edilizie:

- LICENZA di COSTRUZIONE n°16/68 del 19/08/1968 – edificazione ex novo di edificio condominiale.
- VARIANTE n°16/1152 del 05/03/1969.
- ABITABILITA' n°3208 del 08/08/1970.
- CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA n° 737/88 - Prot. n°12198 del 17/11/1988.

Il complesso condominiale è stato edificato nel 1968 con Licenza di Costruzione n°16/68. La planimetria dell'appartamento è regolare.

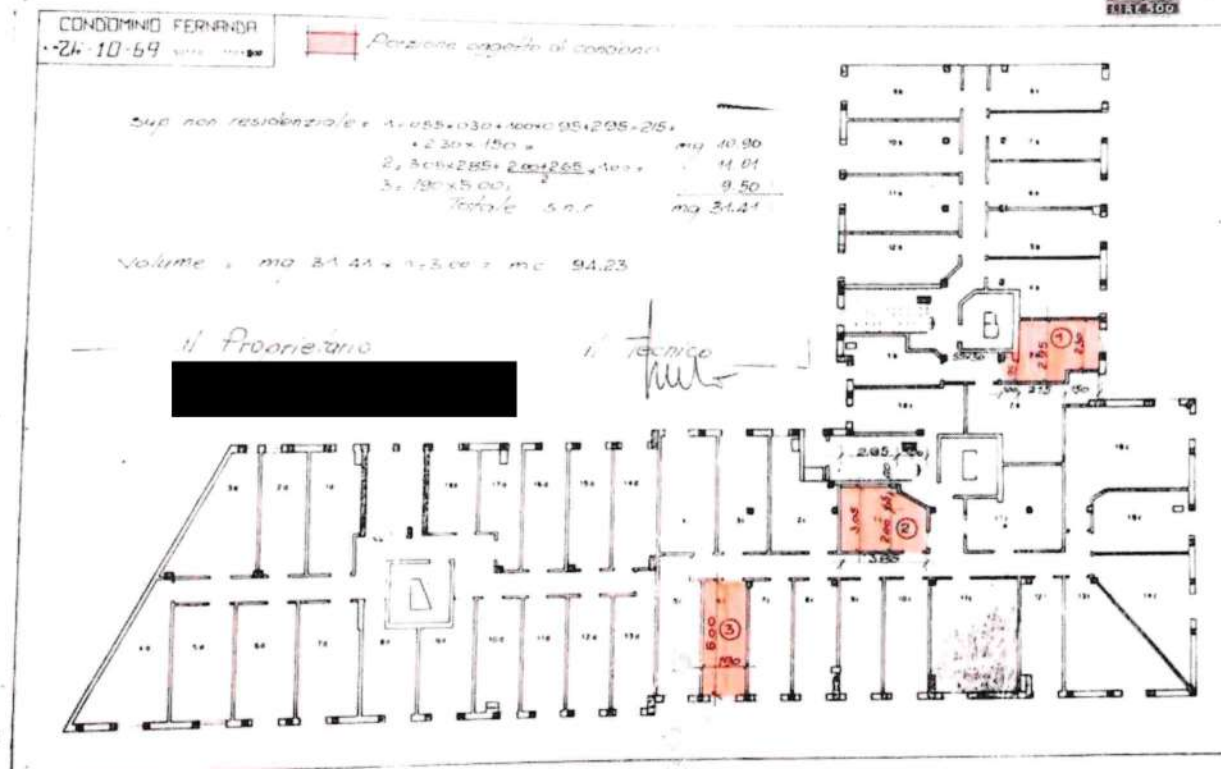
Le soffitte sono state oggetto di Condonò edilizio e risultano regolari.

L'unità immobiliare abitativa possiede Abitabilità.



LIC. ED. n°16/68 - Planimetria appartamento





CONC. ED. in SANATORIA n°737/88 - Planimetria soffitte

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Non sussistono.

CALCOLO SUPERFICI

Nel calcolo delle superfici ho tenuto conto delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.). Le superfici sono computate al lordo delle murature esterne e fino alla mezzzeria delle murature di divisione con le parti d'uso comune; i muri in comunione nella misura massima del 50%.

Calcolo superficie dei beni:

	SUP. LORDA	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
ABITAZIONE	176 mq	al 100%	76 mq
BALCONI	11,62 mq	al 30%	3,5 mq
CANTINE	9 mq	al 25%	2,25 mq
SOFFITTA	32 mq	al 25%	8 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE			89,75 mq

VALORE DI MERCATO

Il metodo di stima utilizzato è quello del Confronto, che nei "Criteri di Valutazione Internazionale" è definito con la sigla M.C.A.

Ho preso in considerazione alcune unità abitative nelle vicinanze del cespite oggetto di stima che possiedono caratteristiche costruttive e dotazioni, impiantistiche e non, assimilabili (per questo vengono dette COMPARABILI); sono state acquisite tramite ricerche presso agenzie immobiliari e/o siti internet dedicati.

Per il raffronto tra le varie comparabili prese in esame e i beni pignorati ho utilizzato un foglio. Xls (in documentazione allegata) in cui ho inserito tutte le variabili codificate e previste da questo metodo di stima.

Il valore di mercato risultante con il metodo dell'M.C.A. è:

Valore/mq di stima in libero mercato € 522/mq

Per tanto il valore del compendio immobiliare pignorato, comprensivo di eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti da me effettuati in sede di sopralluogo, è pari a:

Valore intera proprietà in LIBERO MERCATO € 47.000

VALORE IN VENDITA FORZATA

Al prezzo individuato precedentemente viene applicata una detrazione del **37%** in ragione della presenza di fattori quali:

- mancata garanzia postuma;
- riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene;
- deterioramento per scarsa manutenzione;
- assenza di garanzia per vizi occulti;
- oneri per smaltimento rifiuti (€ 1.156);
- spese condominiali arretrate (€ 8.283,44);
- natura forzata e non contrattuale della vendita.

Valore intera proprietà in VENDITA FORZATA € 29.600

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
non risultano.

if - *Vincoli artistici, storici, paesaggistici, ambientali, d'inalienabilità o indivisibilità:*
non risultano

- *Esistenza di diritti di terzi, demaniali o di usi civici:*
non risultano.



- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:*
non ricadono.
- *Spese condominiali arretrate:*
vedi capitolo specifico
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*
non ricorrono.
- *Servitù o vincoli condominiali, come indicate nell'atto di compravendita originario del 1971 sono:*

...." - Servitù reciproche con gli altri condomini per passaggio di canne da fumo, tubazioni di scarico, di acqua, gas, elettrodotti, in genere tutte quelle derivanti dalla situazione di condominio dell'edificio;

- Servitù attiva per aperture di porte, finestre e balconi a sporgere sul cortile di proprietà del condominio attiguo "Fernanda".

- Servitù attiva di passaggio pedonale e carraio sul cortile di proprietà del condominio "Fernanda".

Concorso di questo condominio nelle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dal giorno dell'uso;

- Servitù passiva di accesso pedonale e carraio dalla via Paulli a favore dei Condomini del "Fernanda" per accedere a mezzo rampa discendente al cortile

- Concorso del Condominio "Fernanda" nelle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dal giorno dell'uso per il detto passaggio carraio e pedonale;

- Servitù attiva di passaggio pedonale sulla striscia di terreno compresa tra l'accesso al capannone e la via Paulli, striscia di proprietà dell'unità immobiliare "capannone" del condominio "Fernanda".

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per unità immobiliari pignorate, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:



- *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo, pubblico ufficiale Esposito Paola rep. 34939/10558 del 28/11/2007 a favore di Banca Popolare di Milano (c.f.00715120150), iscritta a Cremona il 14/12/2007 ai n°3670/14386.

- *Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare in repertorio Tribunale di Cremona n°13 del 17/01/2012, trascritto a Cremona il 08/02/2012 ai n°747/1038, a favore di Banca Popolare di Milano soc.coop. a r.l di (c.f.00715120150)

Pignoramento immobiliare in repertorio Tribunale di Cremona n°59 del 16/01/2026, trascritto a Cremona il 16/02/2026 ai n°883/1263, in favore di Condominio Fernanda II (c.f.92005810194) per la somma di € 30.015,75 + interessi legali.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli che NON saranno cancellate:*
non risultano.

ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	COMUNICAZIONE INIZIO OPER. PERITALI	1
2	DOCUMENTAZIONE CATASTALE (estratto mappa + schede + visure)	10
3	FASCICOLO FOTOGRAFICO	20
4	A.P.E.	5
5	CERTIFICATO di RESIDENZA e STATO di FAMIGLIA STORICO	4
6	Millesimi ATTO ACQUISTO (2007) e VERIFICA CONTRATTI LOCAZIONE	4
7	ISPEZIONI IPOTECARIE immobili+ TRASCRIZ. PIGNORAMENTI	16
8	SPESE CONDOMINIALI	1
9	MCA e COMPARABILI	5

TOTALE PAG. ALLEGATE 66 – TOTALE FOTO 20

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

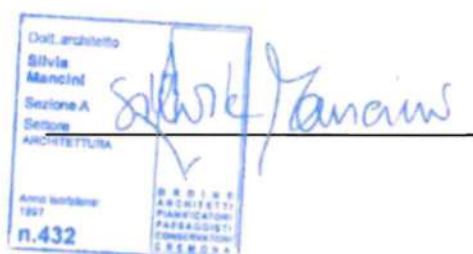
CONCLUSIONI

La sottoscritta, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.



Con perfetta stima

Cremona, li 15/06/2026



SCHEDA SINTETICA – LOTTO UNICO

Abitazione Catastalmente identificata: via VI novembre, 6 - Soresina (Cr) Foglio 18 – Mapp. 801 – Sub. 88 Cat. A/2, Classe 3, cons. 4,5 vani, 87 mq, P.6 rendita € 278,89
Soffitta Catastalmente identificata: via VI novembre, 6 - Soresina (Cr) Foglio 18 – Mapp. 801 – Sub. 143 Cat. C/2, Classe 1, cons.10 mq, P.7 rendita € 6,20
Soffitta Catastalmente identificato: via VI novembre, 6 - Soresina (Cr) Foglio 10 – Mapp. 88 – Sub. 152 Cat. C/2, Classe 1, cons.11 mq, P.7 rendita € 6,82

- I dati catastali indicati nel **Pignoramento n°59** del **16/01/2026** sono corretti e **corrispondono** ai beni in oggetto.
- Oggetto di espropriazione è la **piena proprietà** per l'intero.
- I beni al momento del sopralluogo (24/04/2026) risultano **occupati** senza titolo.
- In sede di sopralluogo nelle soffitte ho rilevato la presenza di cospicui **rifiuti** urbani e speciali.
- Diritti di Terzi **NON** sussistono
- Regolarità Catastale **SI**
- Regolarità Urbanistica: **SI**
- Regolarità Edilizia: **SI**
- Opere abusive: **NO**
- Censi/livelli/usi civici: **NO**



- Spese condominiali arretrate: € 8.283,44
- Rifiuti da smaltire: € 1.156
- Valore di Mercato: € 49.000
- Valore in Vendita Forzata: € **29.900**
- Quote indivise: **NO**
- APE: classe: sub. 88 – **G**

LOTTO UNICO			
ABITAZIONE	Mapp. 801 – Sub. 88		
SOFFITTA	Mapp. 801 – Sub. 143		
SOFFITTA	Mapp. 801 – Sub. 152		
SUPERFICIE COMMERCIALE		89,75 mq	
TOTALE valore di mercato		€ 47.000	
TOTALE in vendita forzata			29.600

*totali arrotondati all'unità

